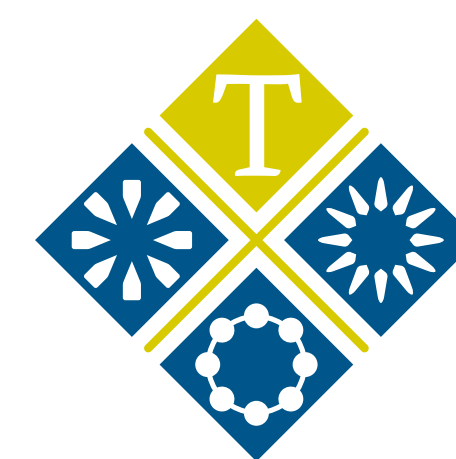




gemeente
TEYLINGEN

Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Ideeën van burgers, vertaald in 4 modellen

Rapport - Maart 2015

Sassenheim / Voorhout / Warmond

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Werkproces	6
2 Korte beschouwing op de historische ontwikkeling	8
2.1 Geschiedenis met vele tijdslagen	8
2.2 Zichtbaarheid van historische sporen	9
2.3 Verandering van landschap	9
2.4 Recente ontwikkeling 1924 - 2004	11
3 Kenschets huidige situatie	15
4 Van ingrediënten naar modellen	18
Model 1 Heerlijkheid Teylingen	19
Model 2 Ruinetuin Teylingen	23
Model 3 Middeleeuws bouwspektakel	27
Model 4 Kasteel en congrespark Teylingen	31
5 Aandachtspunten	35
5.1 Opmerkingen bij de modellen	35
5.2 Expertadviezen	36
Literatuur	39
 Bijlage 1 Een overzicht van ideeën	 40
Bijlage 2 Thematisch overzicht van ideeën	43
bijlage 3 Reacties op modellen per poster	47



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Op verzoek van de gemeente Teylingen en in opdracht van de provincie Zuid Holland wordt gezocht naar een toekomstperspectief voor de Ruïne van Teylingen. De Ruïne van Teylingen is een rijksmonument uit de 12^e eeuw en is naamgever van de (fusie)gemeente Teylingen. De Ruïne is eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf. Momenteel loopt een proces van overdracht van 30 rijksmonumenten, waarbij bij de Nationale Monumentenorganisatie (NMO) de nieuwe eigenaar wordt. Deze overdracht staat gepland rond de zomer van 2015, waarbij er nu reeds afspraken zijn gemaakt over een eenmalig rijksbudget dat NMO krijgt voor het beheer van de Ruïne van Teylingen en de andere rijksmonumenten die ze in eigendom krijgt. De overdracht leidt mogelijk tot een nieuwe koers voor beheer en ontwikkeling van de Ruïne van Teylingen. De gemeente grijpt dit moment aan om met haar burgers een visie op de toekomst van de Ruïne te formuleren.

Voor de gemeente Teylingen zijn er, naast de eigendomsoverdracht, verschillende aanleidingen om een visie te ontwikkelen op de Ruïne:

1. De huidige entree van de Ruïne is onduidelijk en onoverzichtelijk. Daarmee is de vindbaarheid en de toegankelijkheid laag. Met name bezoekers van buiten de gemeente, die de lokale situatie niet kennen, kunnen de Ruïne slecht vinden.
2. Het beheer van de Ruïne kost veel geld. Mede om financiële redenen vindt de wisseling van eigendom plaats van Rijksvastgoed naar het NMO. De doelmatige inzet van (beperkte) beheergelden en beschikbare subsidies vraagt om een heroverweging van de huidige exploitatie en om een verkenning van alternatieven die mogelijk meer geld voor het beheer kunnen opleveren.
3. De Ruïne heeft een unieke geschiedenis en bijzondere betekenis voor de gemeente, provincie en zelfs 'de

Nederlanden'. Het Rijksmonument verdient daarom een omgeving waarin de monumentale waarde beter tot zijn recht komt. Het landschap rond de Ruïne wordt echter in toenemende mate gedomineerd door bedrijven, woningen en infrastructuur. De zichtbaarheid van de Ruïne vanuit de omgeving is beperkt. Een investering in de omgeving, die de beleving van de Ruïne versterkt, is wenselijk.

4. De Ruïne, de Ringburcht en met name de Donjon, zijn in zeer slechte bouwkundige staat. Ingrijpen is dringend nodig om te voorkomen dat de Ruïne verder in verval raakt. Maatregelen zijn waarschijnlijk ingrijpend. Een dak over de donjon is een serieuze optie en het besluit daartoe wordt in 2015 genomen door de eigenaar. Dit biedt mogelijkheden voor nieuwe vormen van gebruik en vraagt derhalve om heroverweging van het huidige gebruik van de Ruïne.

5. De Ruïne gaat veel bewoners van Teylingen aan het hart. Door de naam Teylingen te kiezen bij de gemeentelijke fusie van Voorhout, Sassenheim en Warmond, kreeg de Ruïne een nog grotere rol in de regionale identiteit.

Vanuit de voorgaande aanleidingen wil de gemeente Teylingen een toekomstperspectief opstellen voor de Ruïne. De gemeente formuleert dit toekomstperspectief op basis van een interactief proces met haar inwoners en met andere betrokkenen zoals de Provincie, het Rijk, historische verenigingen en de Stichting Kasteel Teylingen die op dit moment het beheer van de Ruïne uitvoert, namens het Rijk. Het toekomstperspectief wordt als advies aangeboden aan de toekomstige eigenaar, namelijk de NMO. Het advies bestaat niet uit een beoogde blauwdruk, maar uit meerdere ontwikkelingsrichtingen die de bandbreedte van de mogelijkheden aangeven waarvoor draagvlak is bij bewoners en betrokkenen.

Verwachtingen van Rijk en Provincie

Voor rijk, provincie en gemeente is de Ruïne van Teylingen erg belangrijk, vanuit historisch perspectief. De geschiedenis van de Ruïne is gerelateerd aan

De stappen die doorlopen zijn.

STAPPENPLAN

INTERVIEWS MET BETROKKENEN

3 ONTWIKKELINGSRICHTINGEN

Oud Teylingen, Ruïnetuin Teylingen, Nova Teylingen

DAG VAN RUÏNE VAN TEYLINGEN

10 december 2014

Verzamelen ideeën die leven onder de Teylingers

4 MODELLEN

Heerlijkheid Teylingen

Ruïnetuin Teylingen

Middeleeuws bouwspektakel Teylingen

Kasteel en congrespark Teylingen

OPENBARE DISCUSSIEBIJEENKOMST

28 januari 2015

RAADSDISCUSSIE

Medio maart

Adviezen per scenario, randvoorwaarden en aanbevelingen

ADVIES VAN TEYLINGEN AAN NATIONALE MONUMENTEN ORGANISATIE (NIEUWE EIGENAAR)



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

INHOUD

4/54

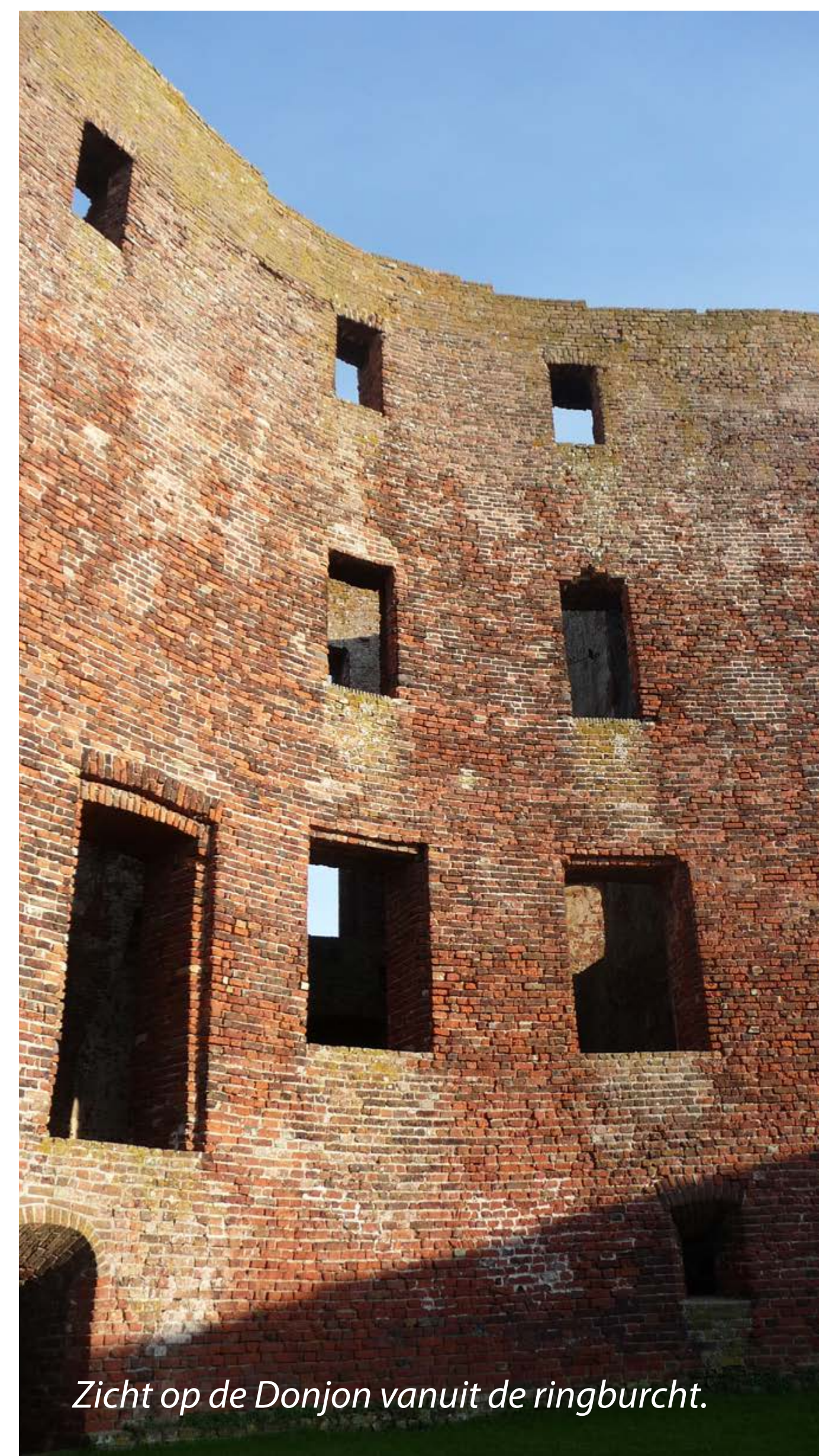
de staatsvorming van Holland. Met haar belangwekkende geschiedenis kan de Ruïne een grotere rol vervullen binnen de identiteit van de regio. De provincie Zuid Holland heeft daarvoor het concept van erfgoedlijnen ontwikkeld, waarin de Ruïne gezien wordt in een regionale en historische samenhang. Hierbij is ondermeer de samenhang belangrijk met huis Dever en kasteel Brederode.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) heeft haar beleid voor ruïnes geformuleerd in de notitie 'een toekomst voor kasteelruïnes'. Hierin wordt gesproken over de cultuurhistorische waarde, de informatiewaarde, de situationele en ensemblewaarde, de gaafheid, herkenbaarheid en conservering, zeldzaamheid en ten slotte representativiteit. Veel nadruk wordt gelegd op goed onderzoek en zorgvuldige omgang met de waarden. Er wordt vervolgens niet veel uitgesloten. De rijksdienst noemt gehele of gedeeltelijke reconstructie nadrukkelijk als optie bij het bepalen van toekomstige ontwikkeling. In een mondelinge toelichting stelde RCE, dat de Ruïne van Teylingen in een onaantrekkelijke omgeving ligt waardoor hier begrip is voor een grondige herontwikkeling, mits het zorgvuldig gebeurt.

Voorgeschiedenis en verwachtingen in Teylingen

Het huidige traject om tot ideeën te komen voor de Ruïne heeft een lange voorgeschiedenis. Al in de 19^e eeuw waren er verschillende ideeën over de omvang van het terrein dat door het Rijk moesten worden aangekocht. In het afgelopen decennium is er twee maal een proces geweest om tot een betere inrichting rond de Ruïne te komen. In 2006 is er een studie gemaakt in opdracht van de gemeente Voorhout (studie H+N+S). Dit is in 2011 nogmaals gedaan door bureau Copijn, in opdracht van de gemeente Teylingen. In beide gevallen waren hier grondeigenaren bij betrokken. Deze plannen hebben niet geleid tot daadwerkelijke uitvoering. De rapporten zijn ook niet openbaar verspreid. Deze voorgeschiedenis maakt sommige betrokkenen sceptisch.

Ondanks deze voorgeschiedenis zijn er diverse openingen bij grote partijen in de omgeving om mee te denken en te werken aan verfraaiing van de omgeving. Financiën spelen daarbij een grote rol. De situatie kan nu (februari 2015) zelfs dynamisch worden genoemd want er staat veel grond, actief of passief, te koop. Ook zijn er verwachtingen bij mensen die nu reeds actief of passief betrokken



Zicht op de Donjon vanuit de ringburcht.

zijn bij de Ruïne. Een belangrijke groep is de stichting Kasteel Teylingen die nu het beheer voert en die coördinatie heeft over vrijwilligers. Ook omwonenden tonen zich betrokkenen bij de Ruïne. In de afgelopen jaren zijn er enkele controverses ontstaan tussen een deel van de omwonenden en de beherende stichting.



1.2 Werkproces

Opdrachtgevers

Het opdrachtgeverschap in dit project was opgedeeld in 2 fases. In de eerste fase, van november tot begin januari, was de provincie Zuid Holland opdrachtgever en stelde financiële middelen ter beschikking. De provincie heeft samen met de gemeente deze fase inhoudelijk begeleid. In de tweede fase, vanaf januari, was de gemeente opdrachtgever. De rapportage wordt in het voorjaar 2015 behandeld door de gemeenteraad van Teylingen.

In het stappenplan op pagina 4 is zichtbaar welke stappen zijn doorlopen om tot dit toekomstperspectief te komen.

Dag van de Ruïne, bron van ideeën

Om ideeën te verkrijgen is op 10 december 2014 de dag van de Ruïne van Teylingen georganiseerd. Gedurende de dag kon iedereen zijn mening geven over de toekomst van de Ruïne. De dag werd door circa 100 mensen bezocht. Er werd tevens afzonderlijk gesproken met enkele doelgroepen: omwonenden, historici, ondernemers, stichting Kasteel Teylingen, etc. Voorafgaand aan de dag van de Ruïne van Teylingen werd al gesproken met direct betrokkenen en beleidsmatig betrokkenen bij de Ruïne



Beelden van 10 december en 28 januari.





Detail van de muren van de donjon, die in slechte staat zijn.

van Teylingen: het Rijksvastgoedbedrijf en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Het NMO was deze winter nog niet in staat om het gesprek aan te gaan over de Ruïne aan te gaan omdat ze druk doende was de eigen organisatie op te bouwen, die later dit jaar de monumenten in eigendom zal nemen. NMO heeft wel aangegeven veel belangstelling te hebben voor de uitkomsten. De dag van de Ruïne van Teylingen heeft veel reacties opgeleverd. Er zijn ongeveer 50 ideeën geformuleerd, in tekst en in beeld. Op basis van deze dag zijn er ruimtelijke modellen geschetst met bijbehorende referentiebeelden die de breedte van de ideeën verbeelden. Deze modellen zijn nogmaals besproken op een tweede dag over de Ruïne met inwoners en betrokkenen op 28 januari 2015. Op basis van de reacties van de

tweede bijeenkomst zijn de modellen aangescherpt. Alle reacties van beide dagen zijn te vinden in de bijlagen.

De diversiteit in de ideeën en reacties was groot. In de bijlage wordt een inhoudelijk overzicht gegeven van de uiteenlopende ideeën. Naast de inhoudelijke diversiteit vallen een aantal overeenkomstige zaken op:

- Het nut en de noodzaak om met de Ruïne aan de slag te gaan wordt onderschreven (en niet betwist). Ook 'bewakers' zoals RCE zien dat er een ontwikkeling nodig is.
- Nagenoeg alle bezoekers van de dag zijn ruimdenkend over de mogelijkheden op het terrein. Dat er meer mogelijk is dan in de huidige situatie, lijkt een algemene notie te zijn.
- De belangen van grondeigenaren zijn groot, maar niet in beton gegoten. Dat wil zeggen dat er over verschillende opties gesproken kan worden met eigenaren en omwonenden.
- Vrijwel alle bezoekers voelen grote betrokkenheid en zien de Ruïne als 'hun Ruïne'. Persoonlijke relaties met de Ruïne bestaan vanwege diverse redenen. De belangrijkste zijn: het uitvoeren van (vrijwillige) werkzaamheden, recreatief gebruik, het wonen in de directe nabijheid van de Ruïne.

Expertreacties

De modellen zijn voorgelegd aan een expertgroep om ze te toetsen op hun specifieke expertises. De groep bestond uit: Fred Vogelzang (Kastelenstichting), Ko Droogers (ANWB), Mathieu Schouten (gemeente Nijmegen), Patrick Nan (Planmaat) en Han Verheyden (Verheijden concepten). Op basis van een toegestuurde rapportage, een bezoek aan de Ruïne en een presentatie is er een kritisch en creatief gesprek geweest. Bevindingen hieruit worden vermeld in het hoofdstuk Aandachtspunten.



Zicht over terrein van de burens, uit westelijke richting.



2 Historische ontwikkeling

De Ruïne van Teylingen is een bijzonder object. Zelfs op internationale schaal is de Ruïne een opvallend exemplaar van middeleeuwse kastelenbouw. Naar de historische betekenis is literatuuronderzoek verricht en er zijn gesprekken gevoerd met deskundigen. Bevindingen hieruit, over de historische kenmerken van de Ruïne, hebben zoveel mogelijk een plek gekregen in een (en soms in meerdere) van de modellen die in hoofdstuk 4 worden gepresenteerd.

2.1 Geschiedenis met vele tijdslagen

De historie van de Ruïne van Teylingen is rijk en bestaat uit vele tijdslagen. In de geschiedenis is het belangrijk om onderscheid te maken tussen verschillende perioden.

- In de 12^e en 13^e eeuw stond de ringburcht, met daarbinnen de donjon en het poorthuis, centraal in het complex;
- In de 14^e, 15^e en 16^e eeuw werd de voorburcht belangrijker. In 1405 ontstonden de eerste stenen gebouwen op de voorburcht. In 1477 verplaatste de bewoning zich van de donjon naar de voorburcht;
- In de periode na 1614 vormde de voorburcht het centrum en ontstond er geleidelijk ook een tuinencomplex. De donjon komt in verval;
- In de periode na 1800 vond volledige neergang plaats. Het terrein viel uit elkaar en de bebouwing van de voorburcht werd afgebroken (in 1802).
- Periode na 1888. Het Rijk kocht de burcht, om verder verval te stoppen. Enkele herstelwerkzaamheden vonden plaats.
- In de periode na 1960 ontstaan veel van de huidige belangen met nieuwe bebouwing langs de Teylingerlaan.

Binnen deze fases kunnen weer vele geschiedenissen

onderscheiden worden. Tientallen bewoners, houtvesters, rentmeesters en eigenaren kunnen aanleiding geven tot een historisch verhaal. Binnen het geschiedenispalet is het een keuze op welke historie en op welke verhalen de nadruk wordt gelegd. Het verhaal over gravin Jacoba van Beieren is hier een voorbeeld van.



Aanzicht van kasteel Teylingen en de Voorburcht.



2.2 Zichtbaarheid van historische sporen

Ondanks de ruïneuze staat en de vele restauraties in het verleden staat er nog veel historische monumentale waarde overeind. De ringmuur en de donjon stammen uit de 12^e en 13^e eeuw. Dit is nationaal en internationaal van grote waarde. Veel unieke historische sporen zijn nog zichtbaar in de muren van de donjon en in de ringmuur.

Er is ook veel verdwenen of niet meer zichtbaar.

- In de ringmuur is het poorthuis gesloopt en zijn de verdiepingen en het dak van de donjon verdwenen.
- Kantelen en de weergang op de ringmuur zijn verdwenen. Door de min of meer gladde ringmuur heeft de Ruïne, aan de buitenzijde, een wat abstract aanzien gekregen.
- In de omgeving is de geschiedenis van de voorburcht en het landgoed niet meer herkenbaar.

In de bouwwerken die er staan zitten ook veel onderdelen die niet meer origineel zijn. Niet alles is bekend. Dat betekent dat bij aanpassingen aan de Ruïne zorgvuldigheid en onderzoek belangrijk zijn. Het weghalen van een 'oude' steen kan het verwijderen van een toevoeging uit 1930 betekenen en dus het herstel van een ouder tijdsbeeld. Het kan ook gezien

worden als het beschadigen van uniek historisch materiaal. Bij veranderingen aan het monument is kennis nodig van het materiaal en wordt een duidelijke visie gevraagd hoe men met het materiaal wil omgaan. In deze verkenning gaan we ervan uit, dat onderzoek dat hiervoor nodig is, pas zal gaan plaatsvinden wanneer er een wenselijke ontwikkelingsrichting is bepaald. Vervolgens kan het op basis van resultaten nodig zijn om de ontwikkelingsrichting bij te stellen.



2.3 Verandering van landschap

Het landschap rond de Ruïne van Teylingen is misschien nog wel meer veranderd dan de Ruïne zelf. De wegenstructuur, de bebouwing en het grondgebruik zijn sterk veranderd. Veel van deze veranderingen zijn van relatief jonge datum, in relatie tot de lange geschiedenis van de donjon.

Huidige situatie (Luchtfoto gemeente Teylingen).





Verbeelding uit 1647.



Topografisch beeld 1877. Veel bos.

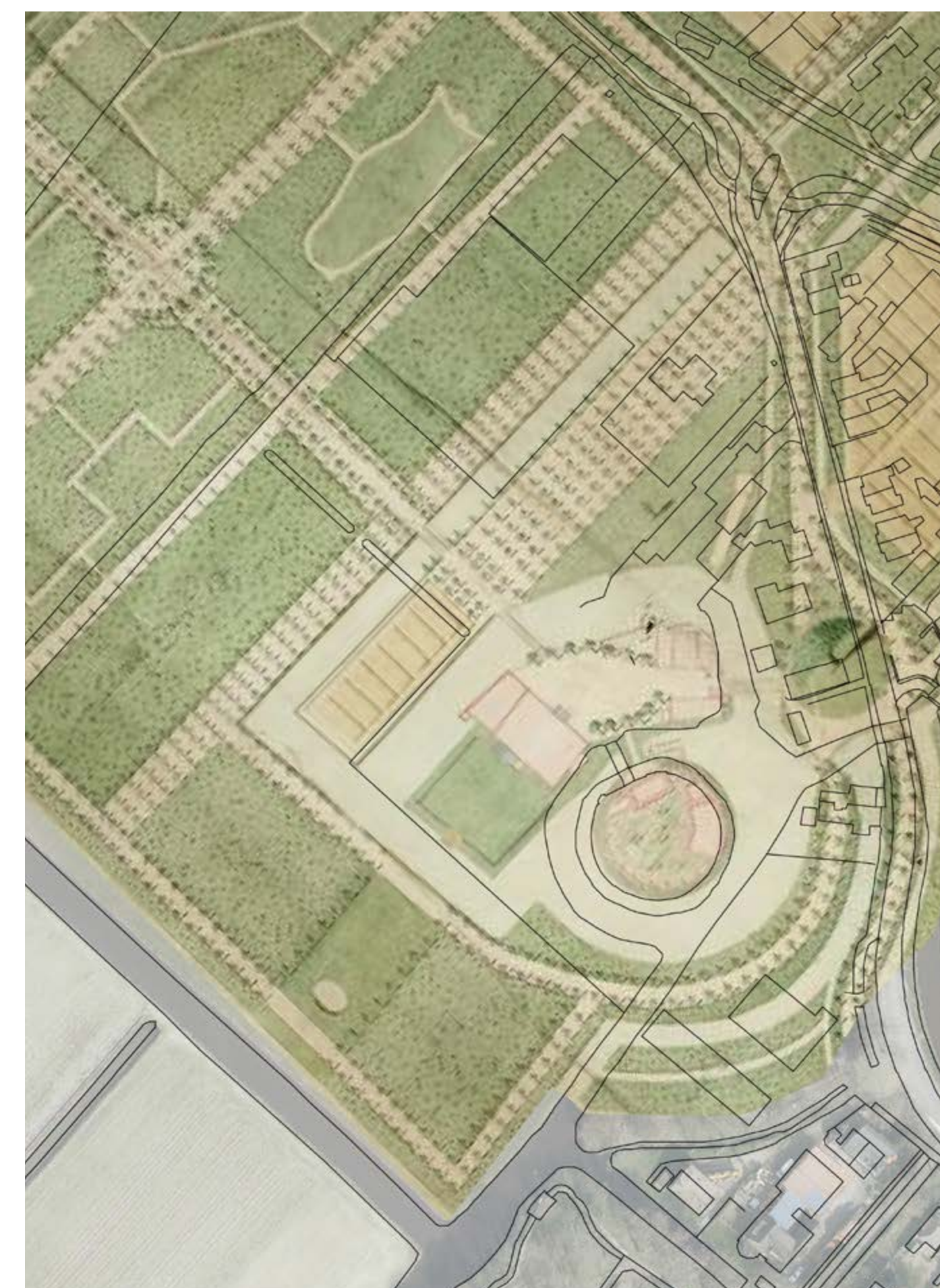
De Ruïne stond in het verleden strategisch in een landschap van strandwallen en strandvlakten die globaal van van zuid-west naar noord oostelijke richting lopen. Deze richting is nog altijd zichtbaar in de hoofdstructuur van verkaveling, wegen en nederzettingen. De burcht lag van oudsher op een zandruggetje. De voorburcht

lag op veengrond. De Teylingenlaan vormde een doorsteek door de laagveen vlakte, tussen twee strandwallen. Het verschil tussen droge ruggen en natte vlakten is niet meer zichtbaar. Een grote verandering is de omzetting die heeft plaatsgevonden van grasland naar bouwland en na 1830 naar bollengrond. Hiervoor zijn kalkrijke gronden in de ondergrond naar boven gehaald. Dicht bij het kasteel, aan de westzijde is de grond door diepe delving omgezet.

In de 19^e eeuw is er versnippering ontstaan van de grond die behoorde tot de Ruïne. Een formeel park, dat werd aangelegd rond 1750 viel in de 19^e eeuw uit elkaar. Dit park kan nog inspiratie bieden bij het opwaarderen van de omgeving van de Ruïne.

Er is een fraaie kaart bewaard gebleven uit 1802, die werd gemaakt bij verkoop van het kasteel. Zichtbaar is de burcht en de voorburcht, met eromheen brede grachten. Ook achter de voorburcht is een eilandvorm herkenbaar met tuinen erop. Aan de noordoostzijde is een bosrijk gebied zichtbaar met rechte lanen die vakken met hakhoutstruweel omsluiten. Hierdoorheen lopen diverse wandelpaden. Een kruising van twee lanen vormde een ronde cirkel. Deze plek ligt thans onder de hoogspanningsleiding.

Nog lange tijd (tot circa 1900) stond er veel bos in de omgeving van het kasteel op het eigen terrein van het kasteel (topografische kaart 1877, hieronder). In 1800 was tussen het bos door nog een zichtlijn open gehouden, vanuit de voorburcht in de richting van de Roodemolenpolder en de kerk van Rijnsburg. Op de kaart van 1877 is deze zichtlijn dichtgegroeid. De huidige openheid in zuid westelijke en noord-westelijke richting is van recente datum.



2.4 Recente ontwikkeling

1924 - 2004

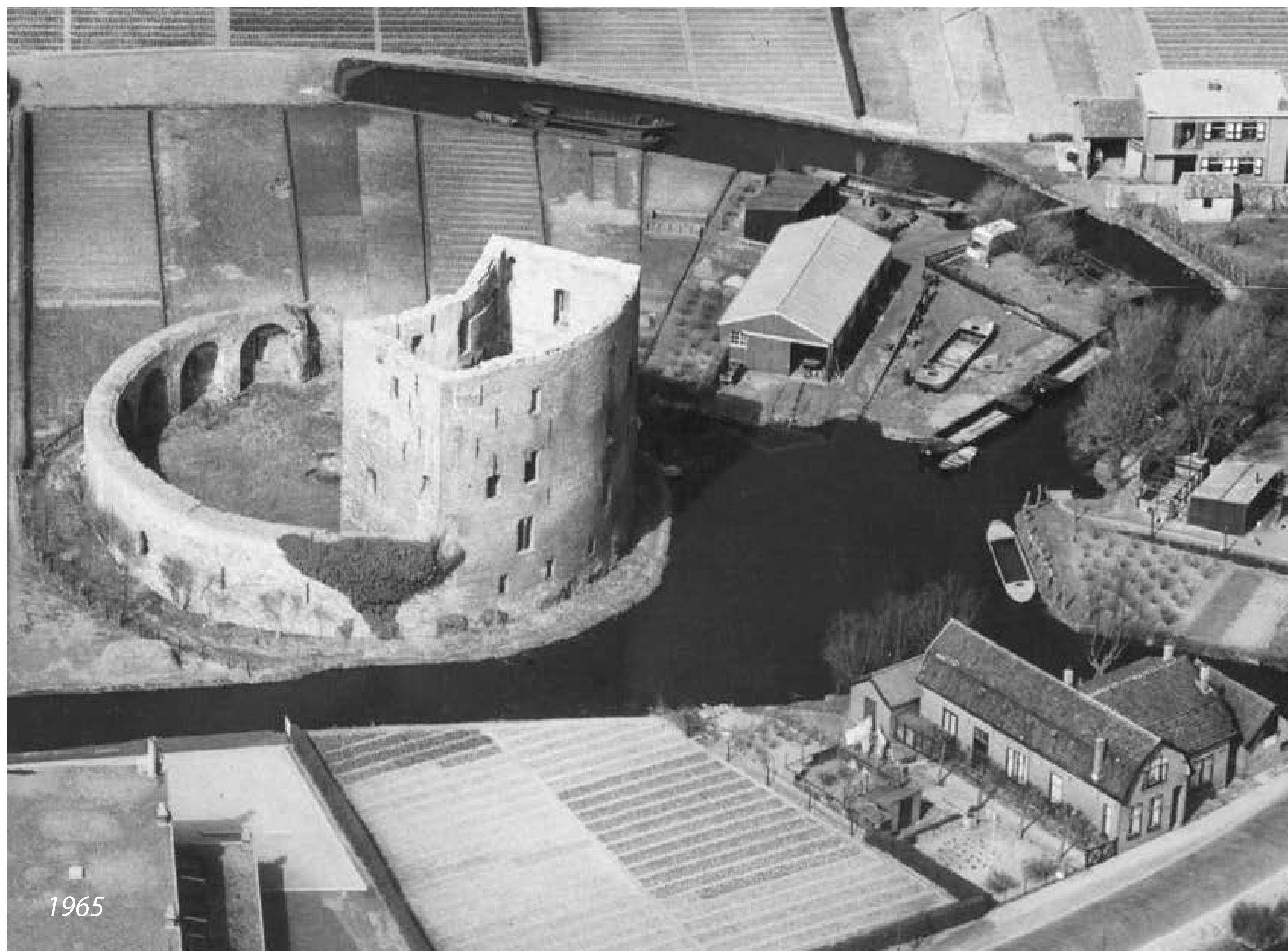
In de afgelopen 50 jaar is er nog veel veranderd rond de Ruïne. Het bijgaande overzicht van luchtfoto's laat enkele ontwikkelingen zien, na 1924. Er is steeds meer bebouwing verschenen langs de Teylingenlaan. Hierdoor is de Ruïne steeds meer uit beeld geraakt, vanaf de openbare weg. Opvallend zijn de grote bedrijfsgebouwen die verschenen in de nabijheid.

Enkele andere zaken die ook opvallen:

- Een oude zichtlijn vanaf de Teylingenlaan, vanuit het centrum van Sassenheim is nu niet meer goed zichtbaar door beplanting in deze zichtlijn.
- Er is steeds minder agrarisch grondgebruik direct rond de Ruïne.
- Er is geleidelijk meer bebouwing gekomen op het terrein van de voorburcht.
- De watersituatie is grootscheeps veranderd. Allereerst door het verdwijnen van de gracht achter de voorburcht

(in de jaren 70) en vervolgens het open graven van water rond de ringburcht (jaren 80).

- In de omgeving van de Ruïne zijn er sloten gedempt nadat nat land in de omgeving via zandophoging is omgevormd tot bollengrond.
- Er was na 1924 een afname van beplanting rond de Ruïne en vanaf de jaren 70 weer een geleidelijke toename van bomen en struiken.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

De Ruïne door de jaren heen

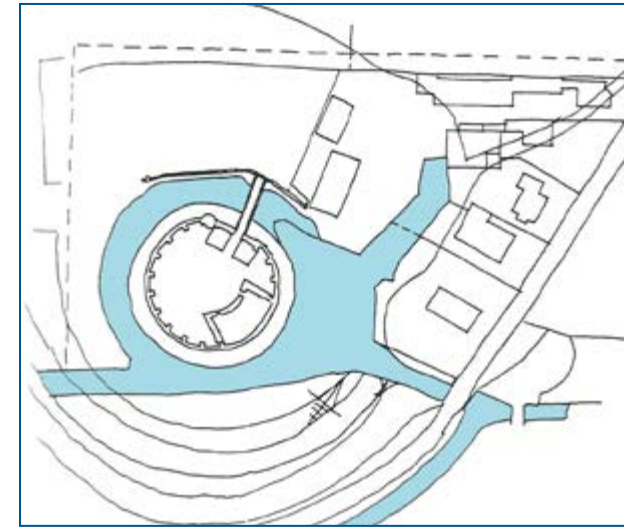


Toekomst van de Ruïne van Teylingen

2014

RUÏNE, ICOON VAN TEYLINGEN

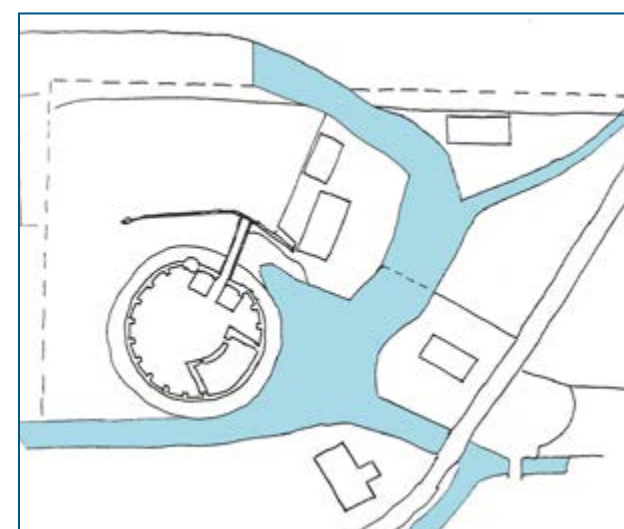
Er is trots op de Ruïne maar er zijn ook zorgen. Stenen op de donjon zitten los.
De toegankelijkheid is matig.



2000
1930

OPBOUW EN BEHOUD IN WEER EN WIND

De Ruïne ligt tussen bollen en steeds meer bebouwing. Aanzienlijke delen van Ruïne en ringmuur worden nieuw opgebouwd met steen en plaatselijk beton.



1930
1850

VERVAL EN REDDINGSPOGING

In 1877 wordt de Ruïne gekocht door de staat.
Begin van een proces van herstel en behoud.



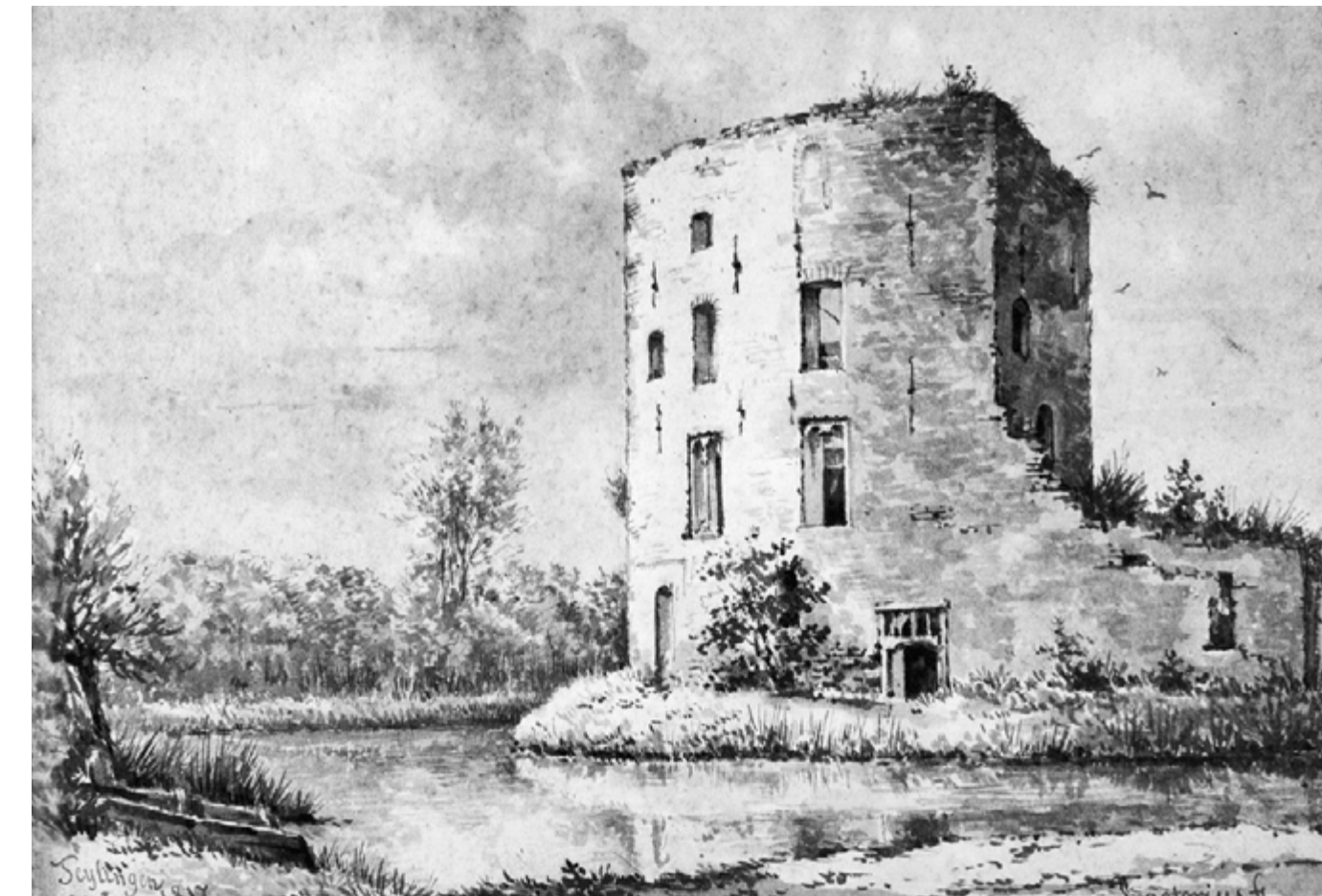
INHOUD

12/54

1850
1800

NEERGANG VAN DE RUÏNE

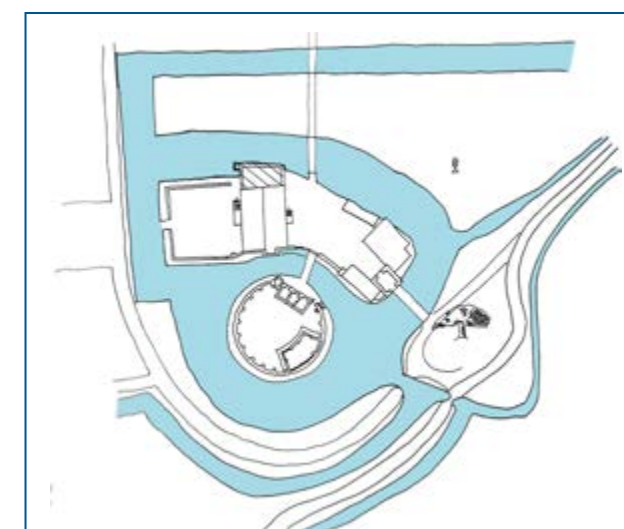
In 1802 wordt de Ruïne verkocht, en wordt het park opgedeeld. De staat van de ringburcht gaat hard achteruit.



1800
1677

VOORBURCHT, PARK EN RUÏNE

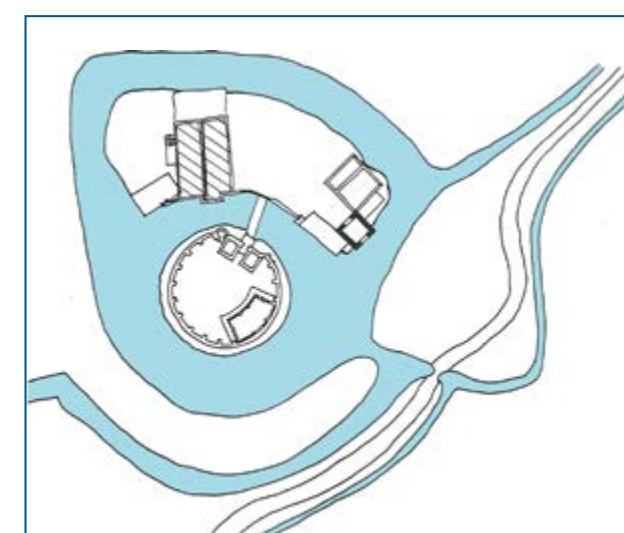
Terwijl de burcht verval, bloeit de voorname voorburcht met een groot park hier omheen.



1677
1600

VERVAL EN BLOEI

In de 17^e eeuw is er schade en wederopbouw. De donjon brandt uit in 1677, en wordt niet meer hersteld. Op de voorburcht ontstaat een groot complex met tuinen.

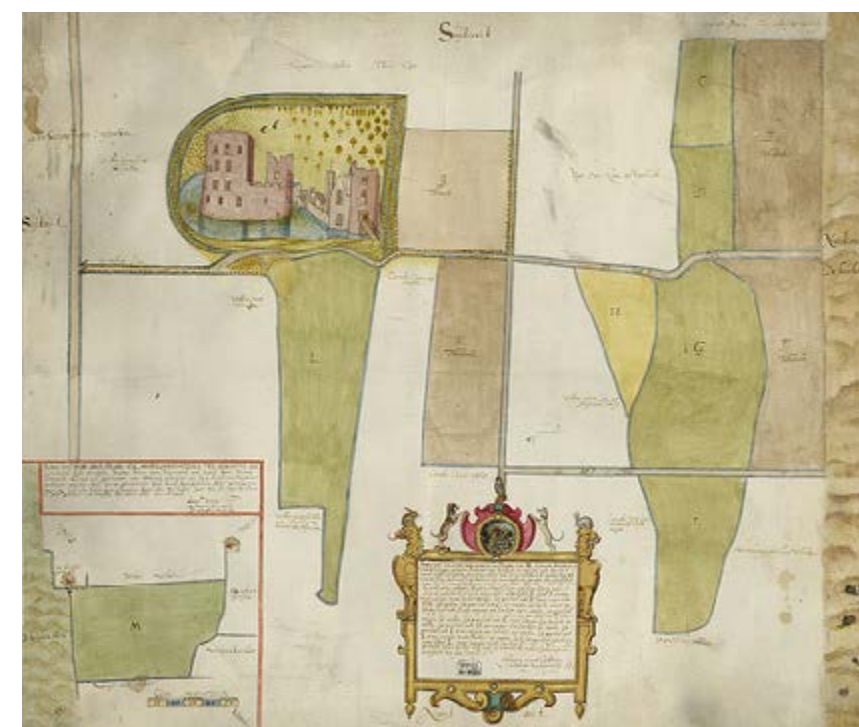


Toekomst van de Ruïne van Teylingen

1596

1^E AFBEELDING VAN DE RUÏNE

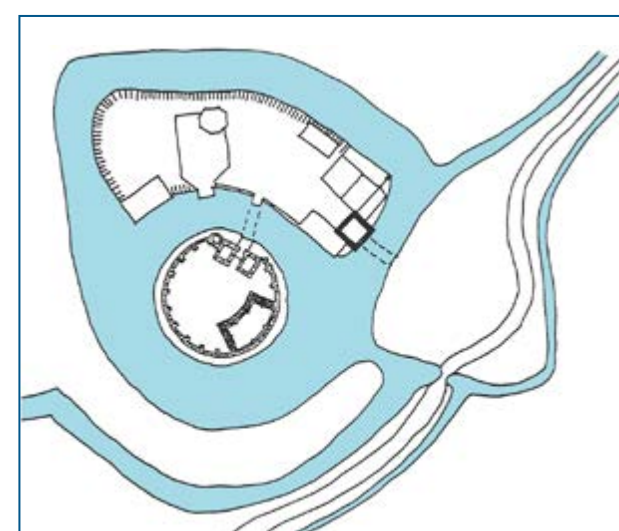
De eerste afbeelding van de Ruïne, tijdens de 80 jarige oorlog, toont een gehavend complex met voorburcht en ringburcht.



1300

VERNIEUWDE DONJON EN POORTGEBOUW

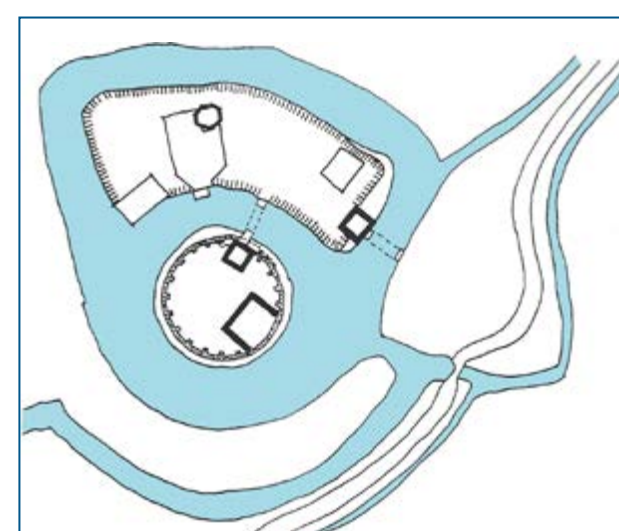
In het midden van de 13^e eeuw is de huidige donjon gebouwd. Deze was groter en steviger dan zijn voorganger. Er verscheen enkele decennia erna ook een groot poortgebouw.



1200

DONJON EN STEVIGE RINGMUUR

In het begin van de 13^e eeuw werd de stenen ringmuur gebouwd, met een weergang. Bovenop de muur lag een borstwering met kantelen.



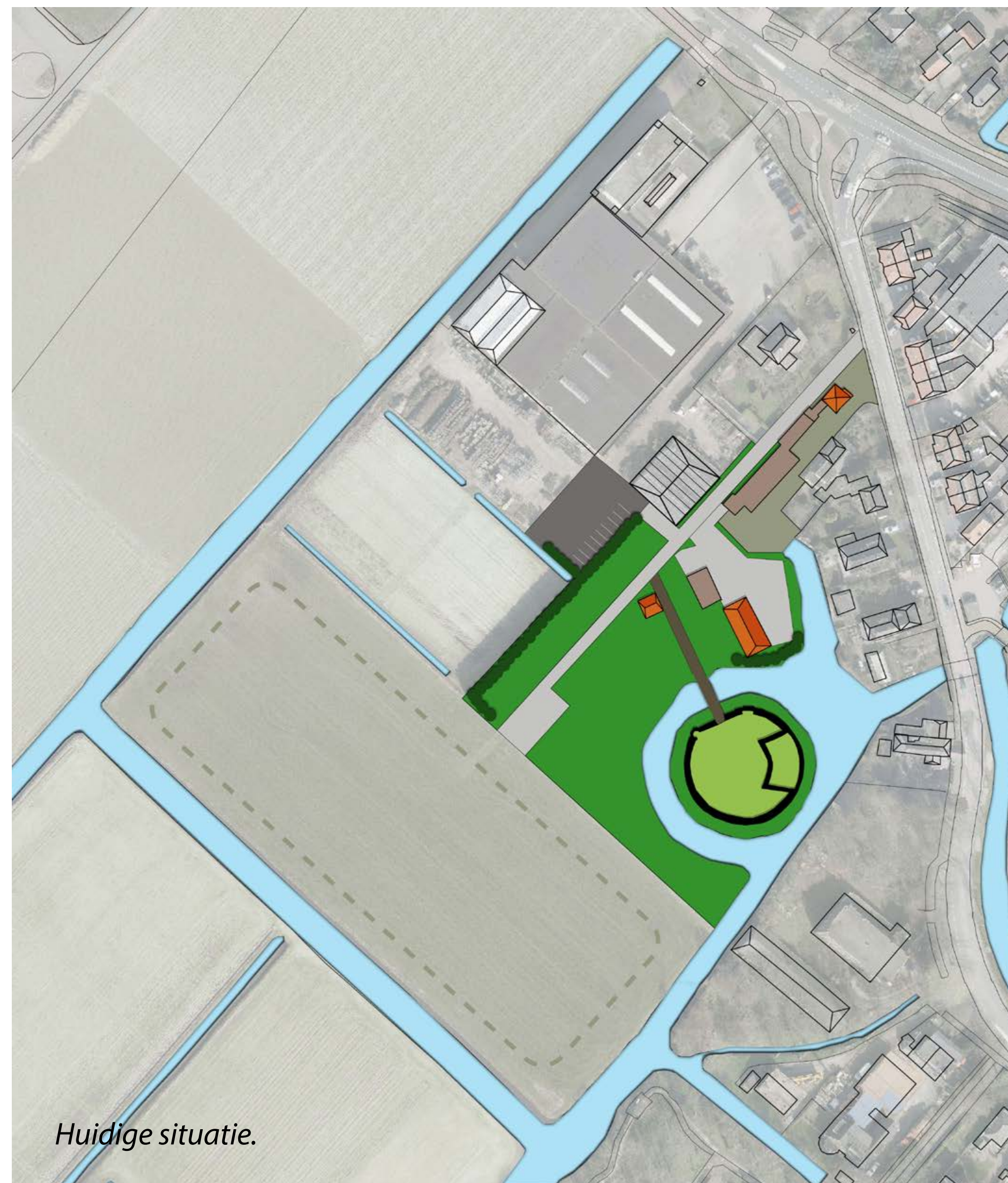
Toekomst van de Ruïne van Teylingen

3 Kenschets huidige situatie

De ringburcht staat in een landschap waarin uiteenlopende functies zijn ontstaan. Er is een groot aantal eigenaren van gronden rond de ringburcht en er zijn zeer diverse gebruikers van de Ruïne. Hoe ziet de omgeving van de Ruïne eruit? En hoe wordt hierin de Ruïne beleefd?

Toegankelijkheid

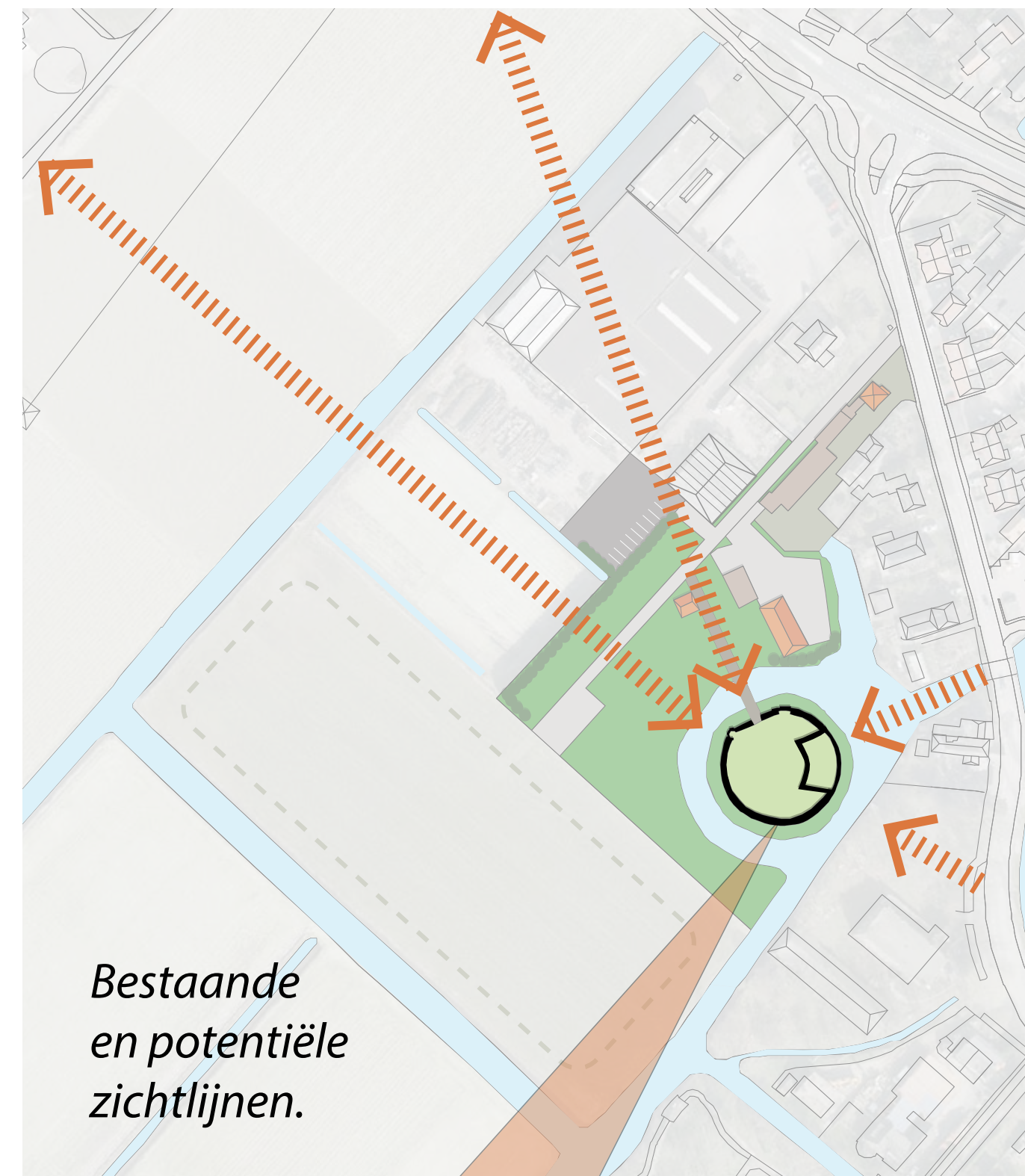
- De toegang, met een nauwe inrit, is niet uitnodigend. De Ruïne en de parkeerplaats zijn moeilijk te vinden. De toegang is ook verkeerskundig niet optimaal.
- De Ruïne is slecht zichtbaar vanuit de omgeving. Zichtlijnen zijn verbroken door schuren, huizen en tuinen. Alleen vanuit het zuiden, over de vaart, langs de dorpsrand van Sassenheim is de Ruïne fraai en van grote afstand zichtbaar.
- De Ruïne is niet goed toegankelijk voor recreanten. De Ruïne is niet verbonden aan een recreatief netwerk. Voor wandelaars zou het eenvoudiger kunnen worden gemaakt om de Ruïne te bezoeken door de locatie te verbinden met een wandelnetwerk.
- Het terrein rond de Ruïne is afgesloten voor bezoekers buiten bezoektijden vanwege angst voor vandalisme/hangjongeren. Deze afsluiting beperkt de beleving aanzienlijk.
- Bezoek aan de Ruïne is tot zekere hoogte geprogrammeerd. Schoolklassen krijgen les, rondleidingen vinden plaats. Onder begeleiding vinden zo diverse groepen hun weg.
- In de zomer zijn er enkele evenementen waarbij 're-enacters', hedendaagse middeleeuwen, de middeleeuwen tot leven brengen. Voor de evenementen wordt het evenemententerrein uitgebreid met een ernaast gelegen veld. Ook het parkeren vindt dan op plaats op een andere locatie.



Beleving van de Ruïne

- De Ruïne staat in een modern landschap waarin de Ruïne veronachtzaamd is. De locatie is rommelig en lijkt nauwelijks samen te hangen met de Ruïne. Op de huidige wijze imponeert de Ruïne niet.
- De huidige verschijningsvorm van de Ruïne is ontstaan door verval en reconstructies in het verleden. Met name het beeld vanaf de buitenzijde is hierdoor enigszins vervlakt. Door het ontbreken van kantelen en een weergang heeft kantelen/weergang heeft de Ruïne een abstracte vorm gekregen. Dit in tegenstelling tot de binnenzijde van de ringburcht waar duidelijk in de muren ritme bestaat met vele details.
- Binnen de Ruïne is informatie te vinden over de geschiedenis ervan. Andere functies of aanleidingen voor verblijf zijn er weinig in de Ruïne en in de omgeving van de Ruïne.
- Er ontbreekt hoogwaardige beplanting. Bij de Ruïne hebben in het verleden meer bomen en planten gestaan. In de 19^e eeuw lag er zelfs bos rond de Ruïne. Ook binnen de burcht staan op oude kaarten symbolen voor beplanting. Nu overheerst in en om de Ruïne gras, waardoor er zicht is op het moderne agrarische landschap.
- Het gehele terrein van voorburcht heeft een laagwaardige invulling. Het is een terrein dat geen betekenis toevoegt aan de Ruïne.

- Naast de Ruïne ligt nog een ruïne, namelijk een fraaie, doch vervallen bollenschuur. Dit terrein is mede van belang omdat hier een fraaie zichtlijn mogelijk is naar de Ruïne, vanaf de Teylingenlaan.



Bestaande en potentiële zichtlijnen.



Zicht naar de entree van de Ruïne.



Zicht vanaf de N443, vanuit Noordwestelijke richting.

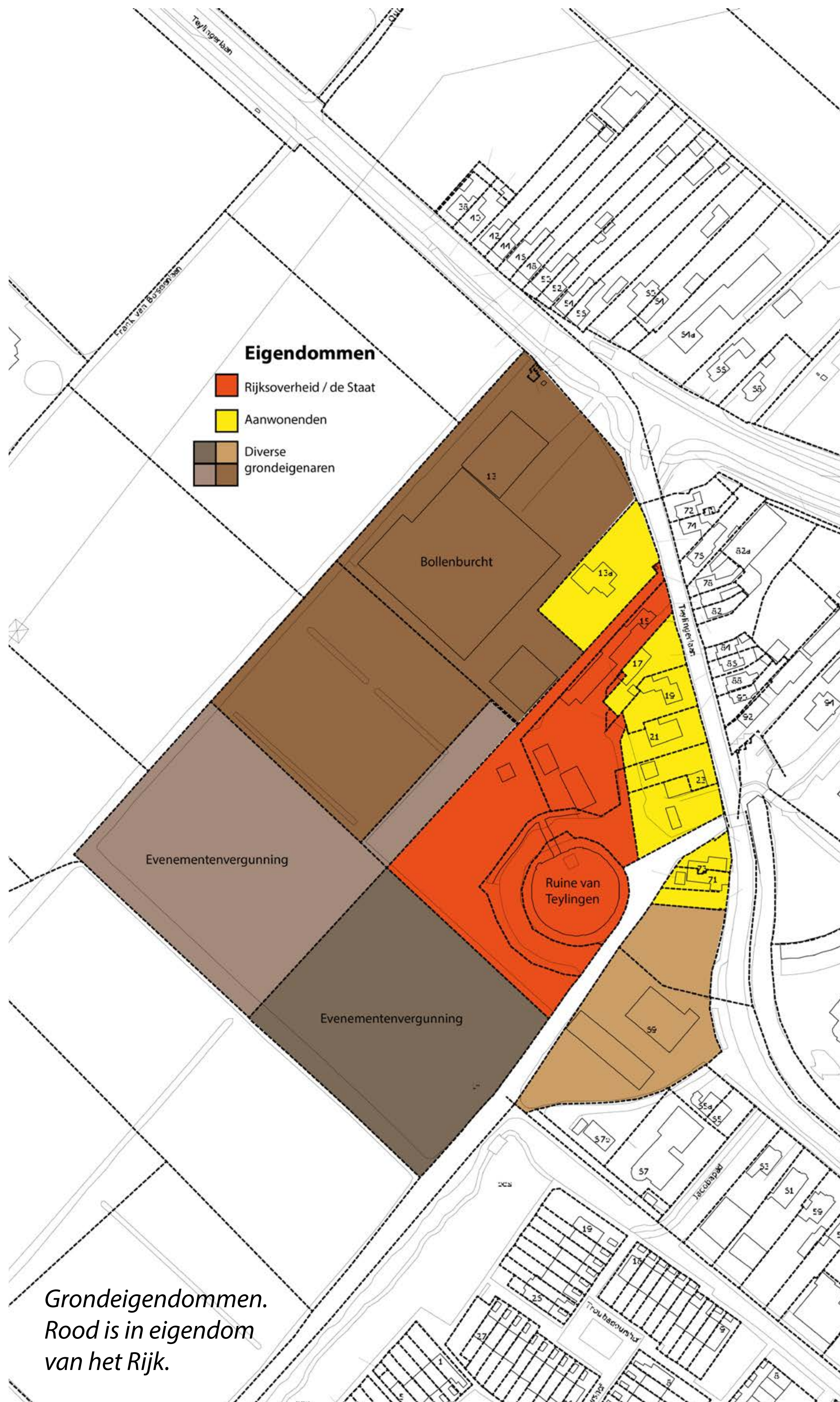


Zicht vanaf de Teylingerlaan.



Zicht vanuit Zuidelijke richting.





4 Van ingrediënten naar modellen

De vergaarde ideeën van betrokkenen uit Teylingen zijn gebruikt om modellen samen te stellen die de breedte van mogelijkheden voor de toekomst van de Ruïne laten zien. Deze modellen zijn geprojecteerd op de huidige situatie. Dat wil zeggen: in de modellen wordt zichtbaar welke grond benodigd zou zijn om de modellen te realiseren, welke gebouwen mee genomen zijn in het verhaal.



MODEL 1

Heerlijkheid Teylingen

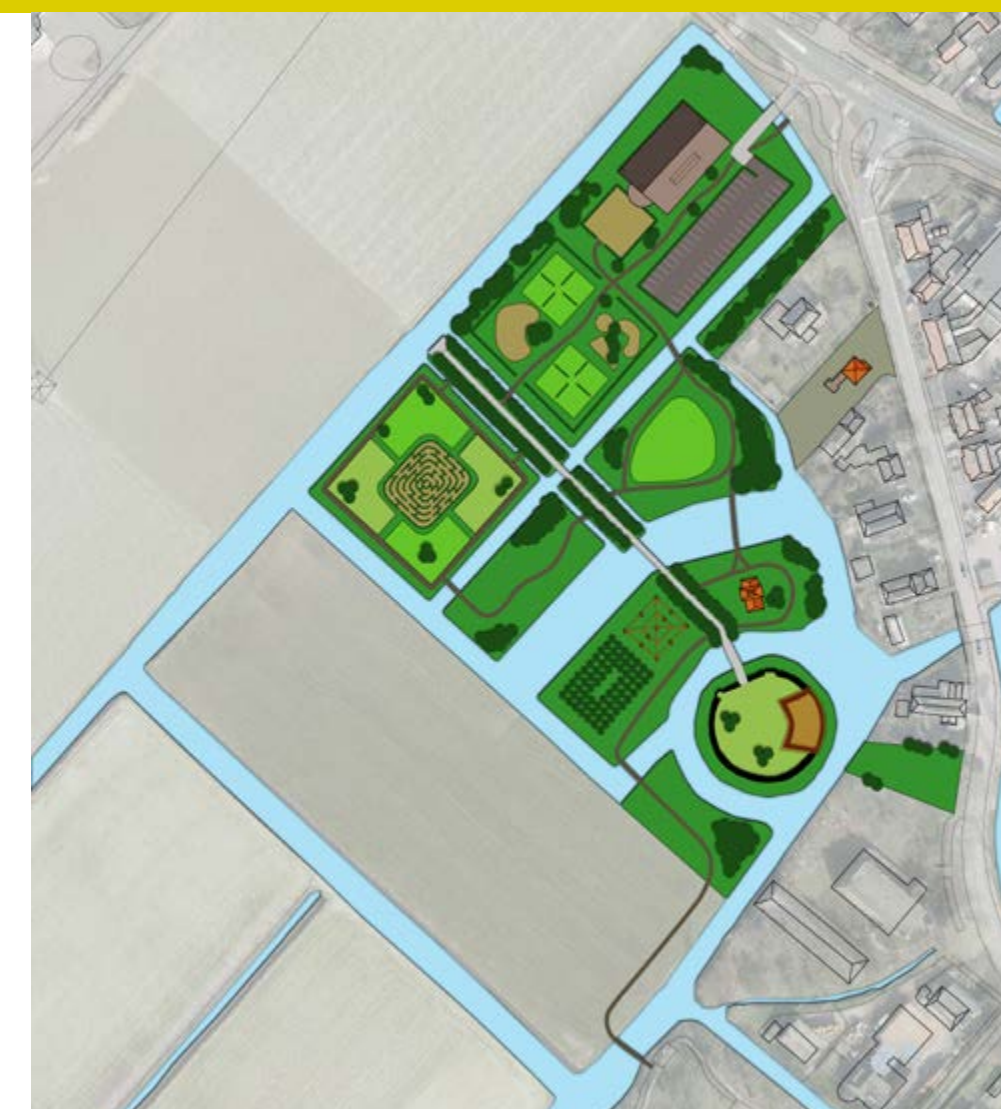
De Ruïne blijft zoals hij nu is, met een betere bescherming tegen verder verval. De omgeving wordt opgeknapt waardoor hij beter tot zijn recht komt.



MODEL 2

Ruïnetuin Teylingen

De Ruïne wordt in een staat gebracht waarin hij trots in een historische en tevens levendige tuinomgeving staat. Er is een museum en er is kleinschalige horeca.



MODEL 3

Middeleeuwse bouwplaats Teylingen

De bijzondere geschiedenis van de Ruïne wordt langzaam beleefbaar gemaakt door haar te reconstrueren. Dat gebeurt op een middeleeuwse manier in een historisch bouwproces.



MODEL 4

Kasteel en congrespark Teylingen

De Ruïne wordt omgevormd tot middeleeuws kasteel met een hedendaagse functie. Zelfvoorzienend maar met respect voor 800 jaar geschiedenis.



Model 1 Heerlijkheid Teylingen

Doel

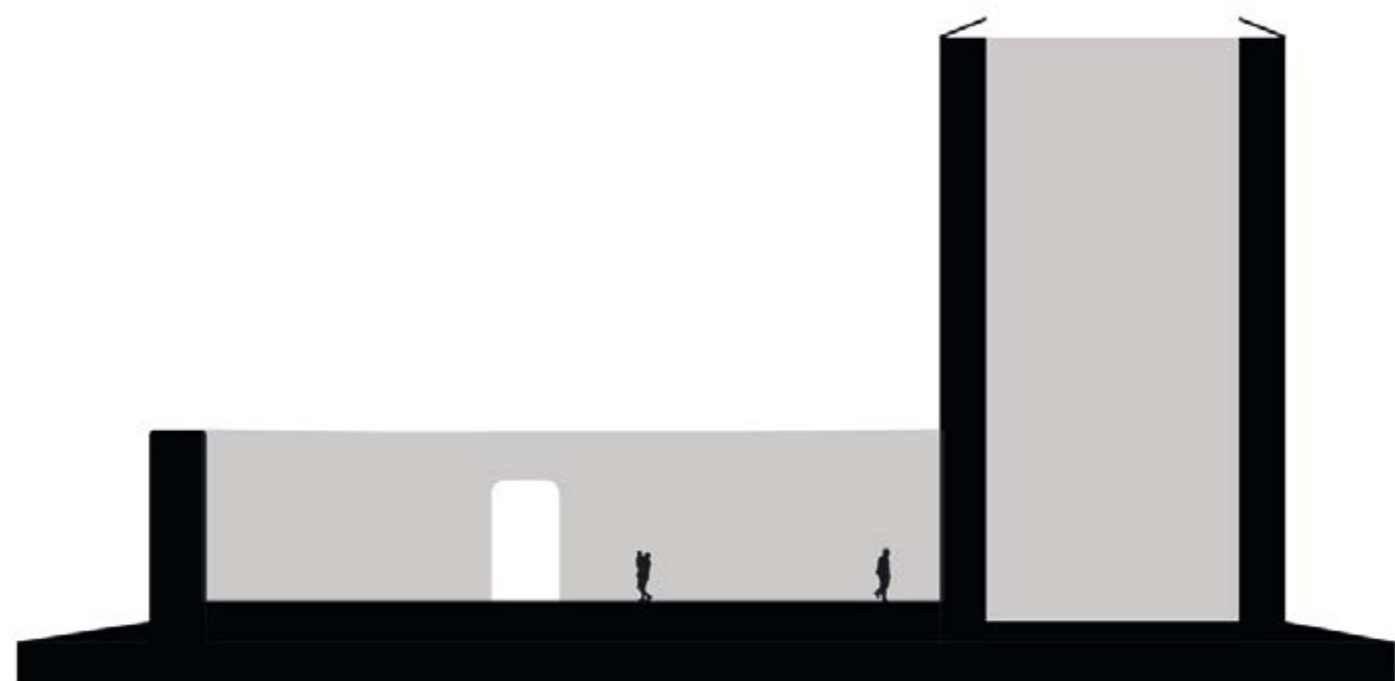
Het doel is om de huidige Ruïne vast te leggen, te consolideren, met de huidige ruïneuze kenmerken. Hiermee wordt ook de rijke geschiedenis vastgelegd voor de toekomst. Naast consoliderende ingrepen zijn daarvoor geen andere ingrepen nodig. De directe omgeving van de Ruïne wordt opgeknapt waardoor de Ruïne meer tot zijn recht komt.

Ringburcht en donjon

De Ruïne wordt geconsolideerd, op onopvallende wijze waarbij zoveel mogelijk het huidige beeld van de Ruïne behouden blijft. De muren van de donjon worden beschermd tegen insijpelend water met een kap boven de muren. De binnenruimte wordt niet overdekt. De donjon blijft dus een ruimte in de open lucht.

De muren van de ringburcht worden op een duurzame en hedendaagse methode afgedekt met kunststof en evt. met grasbedekking. Deze methodes zijn beproefd.





Doorsnede van ringburcht.

Terrein en Toegang

Het huidige terrein dat in eigendom is van het Rijk (over te dragen aan het NMO) voldoet voor bijna alle beoogde functies. Er wordt alleen een klein terrein aangekocht voor parkeren. Wel wordt het bestaande terrein opgeknapt. Het water rond de voorburcht wordt deels teruggebracht. Het terrein van de voorburcht wordt zo weer beter zichtbaar.

Het gehele terrein van het kasteel wordt aantrekkelijker doordat functies die het beeld verstoren verdwijnen. Het hier gevestigde hoveniersbedrijf en de hierbij horende gebouwen worden gesloopt. Dit terrein wordt groen heringericht en toegankelijk gemaakt.

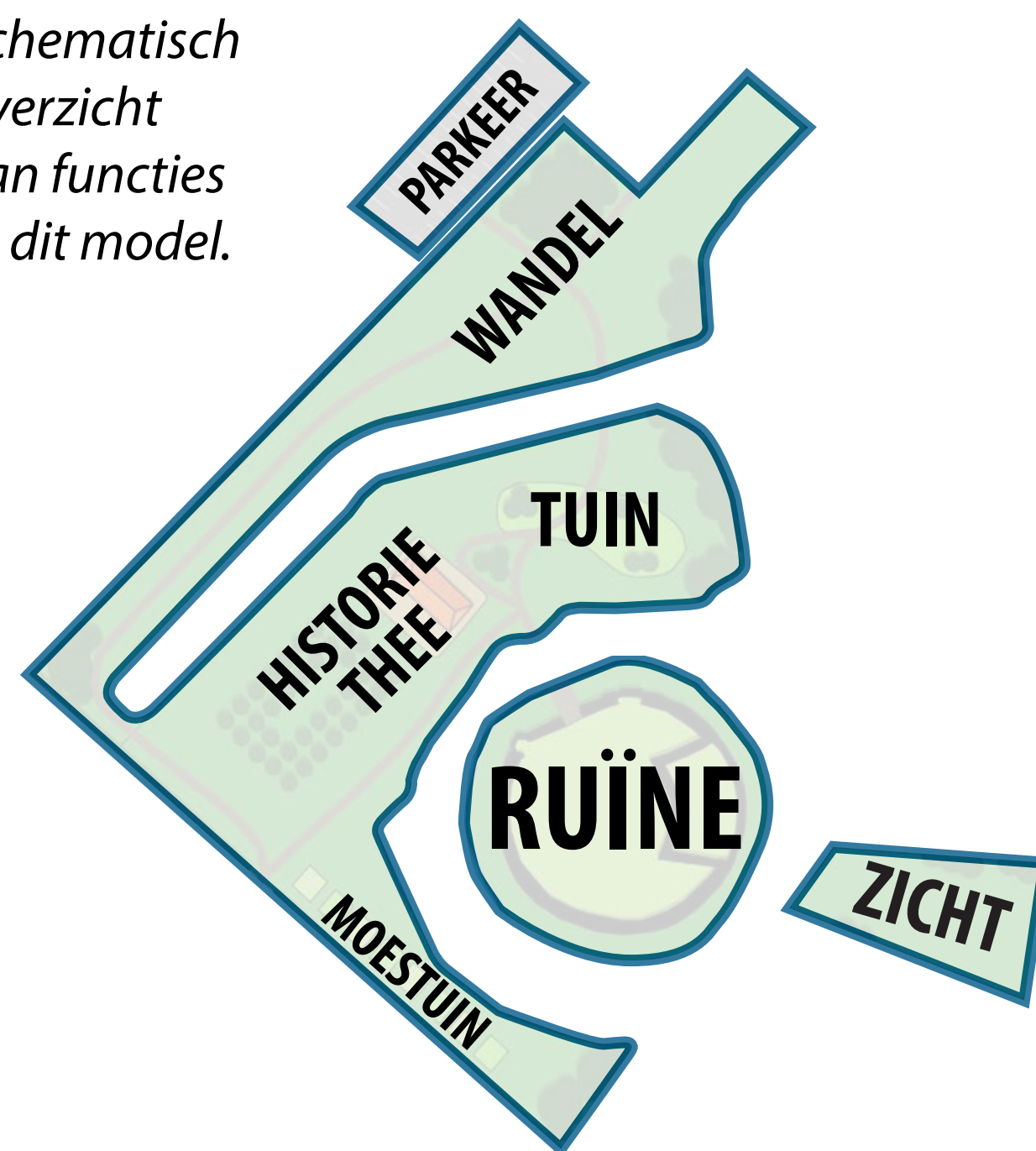
Om de toegang tot en het zicht op de Ruïne te verbeteren verdwijnt de kaasschuur. Dit gebouw zorgt er nu voor dat de inrit smal is en dat er vanaf de inrit nauwelijks zicht is op de Ruïne. Bovendien lijkt de kaasschuur bouwkundig van weinig waarde te zijn. De schuur

is nu in eigendom van het rijk (over te dragen aan het NMO). De hoge coniferenhaag aan de westzijde verdwijnt. Er ontstaat hierdoor zicht op het landschap en vanuit het landschap op de Ruïne. Mogelijk wordt een lage haag geplant als erfafscheiding.

Gebruik

Een nieuw gebouw op het terrein van de voorburcht functioneert als entreegebouw. In het gebouw komt een klein museum met informatie over de Ruïne van Teylingen. Ook biedt het gebouw ruimte aan eenvoudige, sfeervolle horecagelegenheid met een terras. Het huidige educatieprogramma blijft behouden of kan worden uitgebreid.

Schematisch overzicht van functies in dit model.



Het terrein op de voorburcht en rond de ringburcht wordt openbaar toegankelijk. Hiertoe wordt kleinschalig meubilair geplaatst. Om te zorgen dat het ook recreatief gaat functioneren wordt er een verbinding gemaakt met het wandelpad langs de Molensloot.

De ringburcht blijft alleen met toegangsbewijs toegankelijk. Deze blijft afgeschermd via een afsluiting op de brug. Het terrein met evenementvergunning ten zuiden van de Ruïne behoudt deze functie waardoor het gebruik voor historische evenementen kan worden voortgezet. Net zoals in de huidige situatie blijven er jaarlijks enkele evenementen mogelijk met bijvoorbeeld ridderfeesten, middeleeuws theater en met kampe-menten gedurende een weekend.

Investing en opbrengst

In dit model blijft het onderhoud en beheer van de Ruïne, net als nu, op kosten van de eigenaar (straks het NMO). Grondaankopen voor dit model zijn beperkt. In dit voorstel wordt voor het parkeren de locatie van de huidige kas aangekocht van derden. Ook pacht van de grond is denkbaar of het voortzetten van de gezamenlijke parkeer gelegenheid op deze locatie met de 'bollenburcht'. Alternatief is het parkeren op huidige eigen terrein op te lossen, bijvoorbeeld op het terrein van de voormalige kaasschuur.



De nieuwbouw van een entree- en museumgebouw en de sloop van de kaasschuur vergen een eenmalige investering. Deze kosten worden niet terugverdiend maar zorgen wel voor een kwaliteitsslag. De exploitatiekosten van het informatie- en museumgebouw kunnen mogelijk worden terugverdiend met de erin gehaalde opbrengsten. Het is de verwachting dat dit op de nieuwe locatie beter kan dan wanneer deze functie in de Kaasschuur zou komen.

Een variant hierop is een model met behoud van de kaasschuur. In dit geval hoeft er niet een nieuw entree en museumgebouw te worden gebouwd. Dit is de meest goedkope variant en het is een variant waarin er al op zeer korte termijn zaken tot ontwikkeling kunnen komen. Dit blijkt een wens te zijn bij sommige betrokkenen. Een groot nadeel is echter dat de benauwde entree dan nauwelijks kan worden opgeknapt.



Ruimte voor moestuinen.



Kleinschalige horeca in het groen.



Fruitbomen.



Een kleinschalig museum.

Impressie van Heerlijkheid Teylingen.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Draagvlak

Dit model kan door gemeente en het NMO worden ontwikkeld met relatief kleine risico's. Hiervoor bestaat dan ook draagvlak bij een deel van de bevolking. Het model sluit ook aan bij ideeën van direct omwonenden. Dit model zou beheerd kunnen worden in een vergelijkbare vorm als het huidige beheer van het kasteel met vrijwilligers. Er wordt in tegenstelling tot de huidige situatie wel ingezet op het openbaar toegankelijk maken van een groter terrein om de waarde en bereikbaarheid te vergroten.



Ruïne van Brederode als voorbeeld.



Verblijfsplek binnen een ruïne.



De Ruïne onderdeel van een wandeling.



Impressie van Heerlijkheid Teylingen.



Model 2 Ruïnetuin Teylingen

Doel

Het doel van dit model is om van de omgeving van de Ruïne een hoogwaardig en publieksvriendelijk gebied te maken, waarin de Ruïne een hoogtepunt vormt. De beleving wordt sterk verbeterd door uitzicht te bieden, door een aantrekkelijkere toegang te maken en door de omgeving te transformeren tot een afwisselende kasteeltuin. Een ondernemer krijgt in dit model ruimte om recreatieve functies in de tuin te ontwikkelen.

Ringburcht en donjon

Consolidatie van de ringburcht en donjon en het vergroten van de recreatieve aantrekkelijkheid gaan in dit model hand in hand. De donjon wordt geconsolideerd met een dak dat ogenschijnlijk los staat van de Ruïne. Een zwevend dak zal het silhouet van de donjon minimaal veranderen. Onder het dak wordt een 'zolderverdieping' in de donjon gemaakt. Vanaf hier is er, over de muren van de ringburcht heen, een bijzonder mooi uitzicht over het landschap. De hoogte is circa 19 meter boven het omringende maaiveld. Binnen in de burcht wordt een trap langs de binnengevel gemaakt die toegang



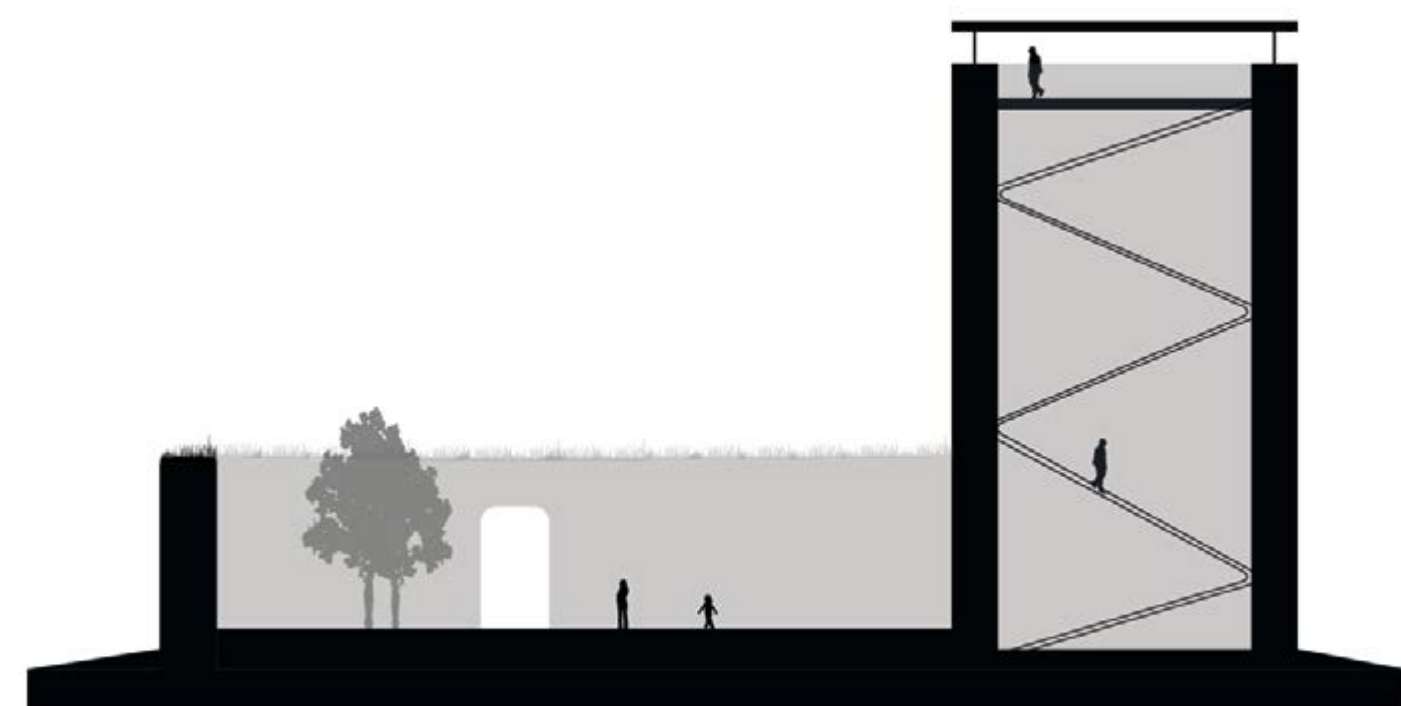
Toekomst van de Ruïne van Teylingen

geeft tot de 'zolderverdieping' met uitzicht. Vanaf de trap is er prachtig zicht op de vele details in muur van de donjon. De tocht naar boven vertelt verhalen over bijvoorbeeld feesten in de ridderzaal en het haardvuur in de slaapkamer.

De ringmuur wordt geconsolideerd met een methode die momenteel wordt getest: kunststof met hierop een grasmat. Hierdoor ontstaat vanuit de donjon een fraai zicht op de bovenzijde van de nu glad afgewerkte muren.

Terrein en Toegang

Het terrein dat tot de Ruïne behoort wordt uitgebreid. Een deel van de gronden die tot 1800 tot het kasteel behoorden, komen weer in één hand. Hiertoe wordt het terrein van 'Westerbeek' aangekocht. Door de uitbreiding van het terrein wordt een goede toegang tot het gehele perceel mogelijk, met goede parkeergelegenheid. In de



Doorsnede van ringburcht.

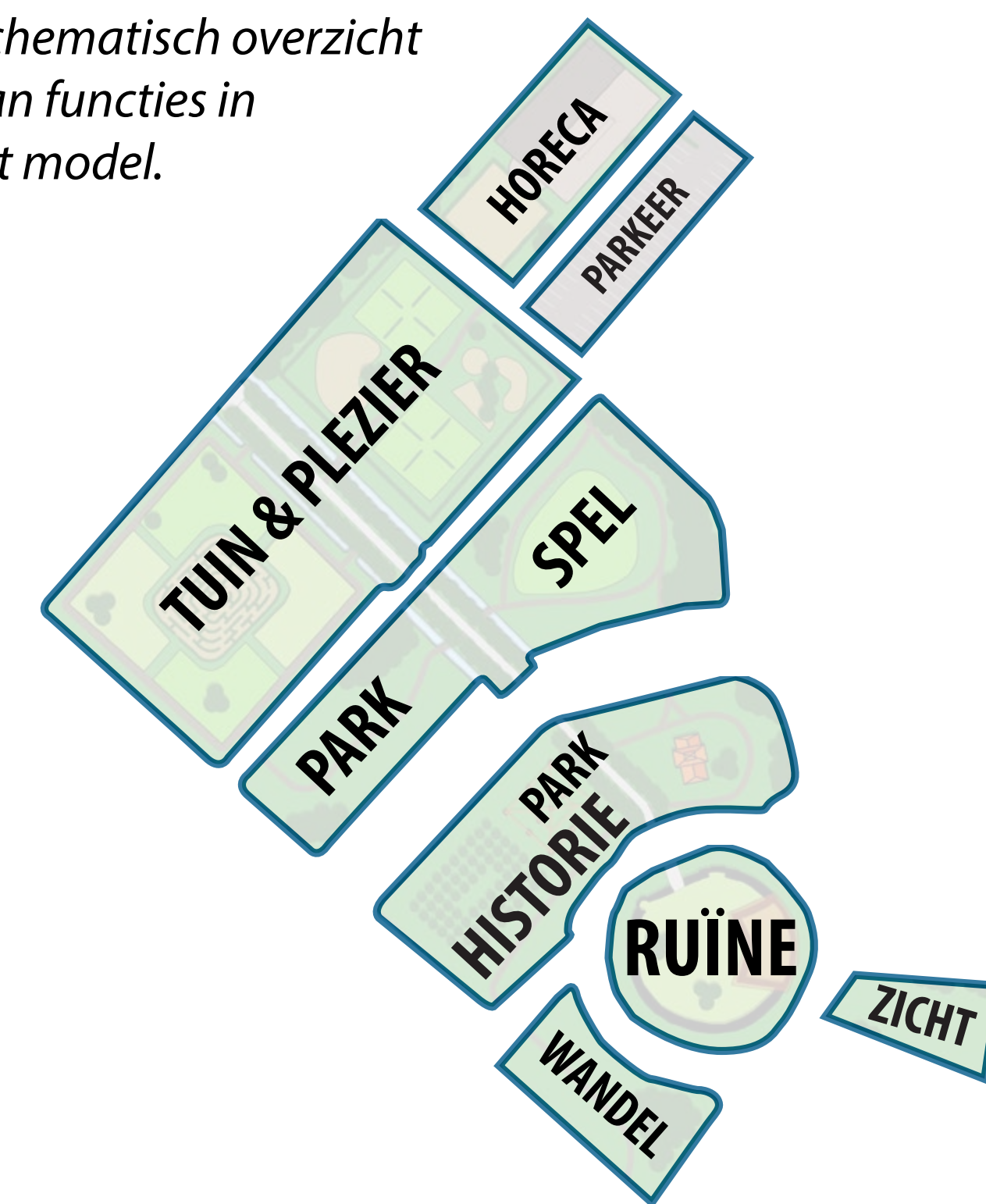
historische bollenloods is ruimte voor een ontvangstcentrum met horeca en commerciële activiteiten. Samen met het bestaande terrein van het Rijk is er ruimte om de Ruïnetuin te ontwikkelen. Het water wordt grotendeels weer teruggegraven, zoals het omstreeks 1800 aanwezig was. Hiermee wordt het terrein opgedeeld in eilanden. De voorburcht wordt weer het oorspronkelijke eiland met een brede gracht er omheen.

De voorburcht zelf wordt subtiel zichtbaar gemaakt zonder het volledig te herbouwen. Bijvoorbeeld zoals het kunstwerk in Bears (zie afbeelding), dat in een silhouet, een landhuis verbeeld. Hiernaast ontstaat er een klein gebouw, dat op drukke dagen informatie en kleinschalige horeca biedt voor bezoekers.

Gebruik

In de bollenschuur 'Westerbeek' is ruimte voor een commerciële horecafunctie in combinatie met een informatiecentrum en mogelijk een museum. Aan de zuidzijde wordt een zonnig terras aangelegd met zicht op de tuin en de groene horizon daarachter. Bij de bollenschuur begint ook het park, dat als groene tuin en activiteitenpark dienst doet. Er is plaats voor exposities of (historische) tentoonstellingen. Daarnaast zijn er

Schematisch overzicht van functies in dit model.



activiteiten denkbaar zoals een speeltuin of een manifestatie. De exacte invulling hangt voor een groot deel af van de ondernemer.

Binnen het park zijn er twee sferen: enerzijds de tuinen voor tuinbeleving en activiteiten en anderzijds de omgeving van de ringburcht met nadruk op de rijke geschiedenis. Hiertussen bestaat wel samenhang. De beleving van de Ruïne van Teylingen zorgt voor een samenhangend verhaal voor deze gehele locatie. Vele bezoekers zullen de Ruïne en de tuinen bezoeken.

In de burcht en op de voorburcht worden stijlvolle activiteiten mogelijk: trouwen, recepties, kleinschalige bijeenkomsten.



Grotere bijeenkomsten kunnen op de Westerbeek locatie plaatsvinden zoals congresactiviteiten of bedrijfsfeesten. Hiervoor kan ook de 'hortus ludi', de middeleeuwse binnentuin in de burcht worden gebruikt. Deze tuin wordt verbeeld met een informele inrichting met kruiden, fruitbomen, een zodenbank, stenen tafel en een fontein.

Het terrein wordt zorgvuldig ingericht voor activiteiten die het gehele jaar kunnen plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar een continue bezoekerstroom. 'Ruige' tijdelijke evenementen zoals kampementen passen hier niet in.

Kosten en opbrengsten

Het perceel Westerbeek wordt aangekocht. Voor het aanleggen van de grachten is een aanzienlijke hoeveelheid graafwerk nodig. Grond zal deels moeten worden afgevoerd. Het graafwerk zal langzaam gebeuren, wegens archeologisch onderzoek dat nodig is. Dit onderzoek kan ook vondsten opleveren.

De aanleg van de tuin en de waterpartijen leiden tot aanzienlijke aanlegkosten. Ook de onderhoudskosten van de tuin zijn aanzienlijk. Dit zal in de exploitatie opgebracht moeten worden. Het kostenniveau van het onderhoud is afhankelijk van inrichtingkeuzen. Er kan

worden gekozen voor meer of minder arbeidsintensieve inrichting.

De bouwkosten voor de gebouwen en voorzieningen op de voorburcht en op de Westerbeek locatie zullen waarschijnlijk grotendeels met private financiering tot stand moeten komen. Doordat er in dit model ruimte wordt gegeven aan de ondernemer om richting te geven aan de tuin en aan zijn onderneming, kan een verdienmodel worden gevonden. De kosten voor het bouwen in de ringburcht en basale ingrepen zoals het informatiecentrum, de parkeerplaats en de aanleg van het grachtenstelsel kunnen wellicht met publiek geld worden gefinancierd. Er kan gebruik worden gemaakt van opbrengsten uit de verkoop van de kaas-schuur en de bijbehorende woning. Voor een groot deel gaat het om private financiering. De overheid kan de investeerders helpen door planologische ruimte te bieden en door mee te denken met een onderneming. Daarbij zal ook de balans moeten worden bewaakt tussen de commercie en de beleving van de historische plek. Dit zal ook voor veel burgers een aandachtspunt zijn.

Impressie van Ruinetuin Teylingen.



Doolhof als attractie.



Ruimte voor spel en beweging.



Horeca trekt publiek.



Inschatting draagvlak

In de bijdragen van burgers zijn veel ideeën genoemd die een plek vinden in dit model. De historische waarde van de Donjon blijft onaangetast, terwijl de context verrijkt wordt. Tegelijk zijn er door veel mensen zorgen geuit over de financiële haalbaarheid hiervan.



Ruimte voor spel.



Een trap in de donjon.



Verblijven in een aantrekkelijke groene omgeving.



Kunstwerk (in Bears).



Mooie tuin bij een kasteelruïne.

Impressie van Ruinetuin Teylingen.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Model 3 Middeleeuws bouwspektakel

Doel

De bijzondere geschiedenis van de Ruïne van Teylingen wordt heel direct beleefbaar gemaakt door het kasteel nauwkeurig te reconstrueren en door deze reconstructie op een middeleeuwse wijze uit te voeren. Er ontstaat een aantrekkelijk historisch bouwproces dat vele jaren duurt. Het bouwproces is hier een doel geworden dat vele bezoekers trekt.

Ringburcht en donjon

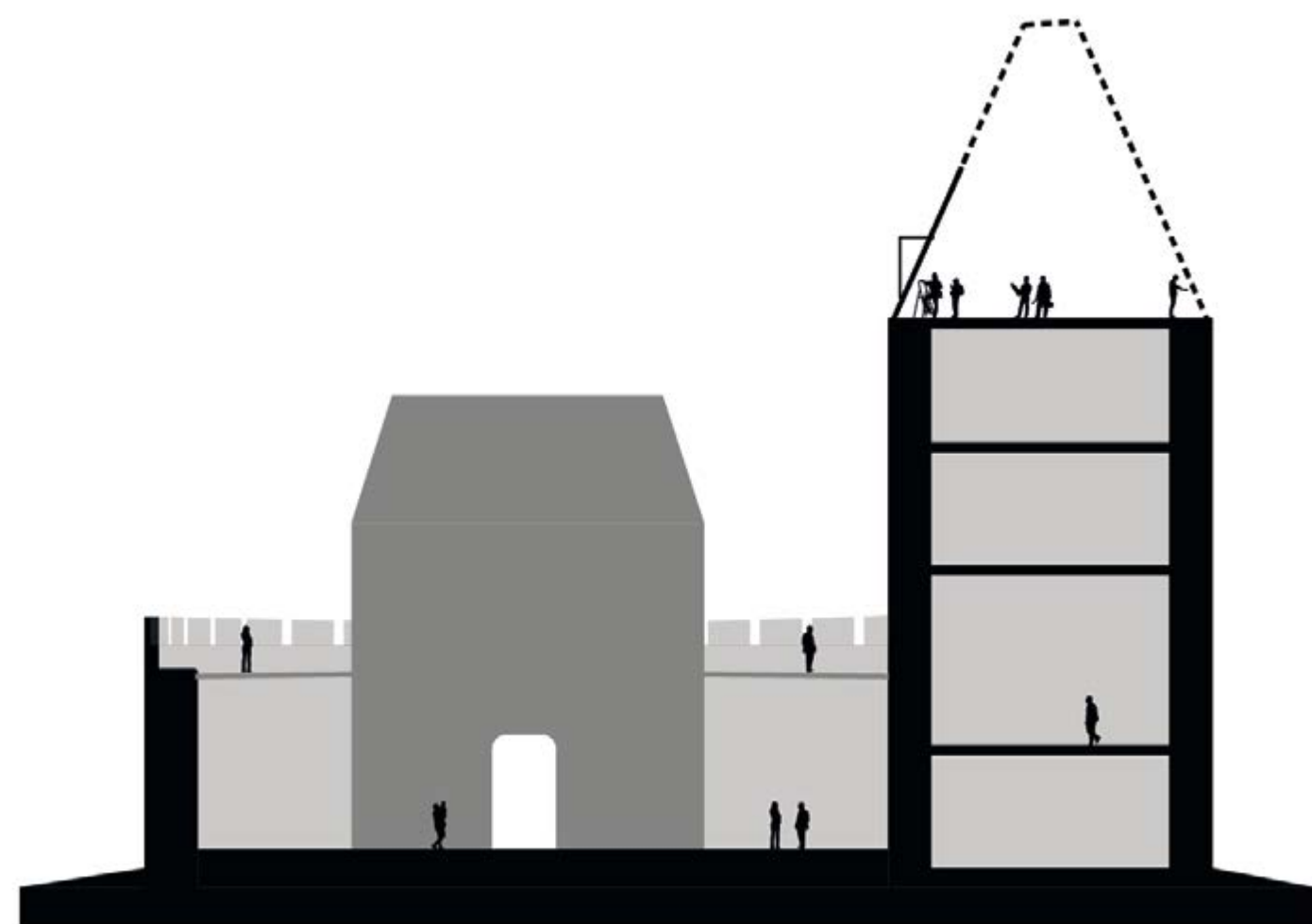
De donjon en de ringburcht worden in oude luister weer opgetrokken. Ook het poortgebouw wordt gereconstrueerd. Er komen verdiepingen in de donjon, een dak erop en de weergang op de ringburcht wordt hersteld. Ook de gebouwen op de voorburcht worden herbouwd om het kasteel in zijn oude setting te herstellen.

Bouwplannen worden gemaakt na zorgvuldige studie naar het oude kasteel door kennisinstellingen (universiteit Leiden of Amsterdam) die dit afstemmen met uitvoerders. Daarbij moeten keuzes worden gemaakt tussen de diverse stadia van het kasteel van Teylingen uit het verleden.



De uitvoering kan onderdeel worden van scholingsprojecten met MBO scholen en en (sociale) werkvoorzieningen voor mensen die opgeleid worden in een ambacht. Ook vrijwilligers leveren een grote bijdrage onder leiding van ambachtslui.

Als eindbeeld ontstaat er na circa 15-30 jaar een zorgvuldig herbouwd kasteel en kasteelpark. De historische werkwijze is vergelijkbaar met de bouw van de Batavia in Lelystad en met het Franse kasteel Guedelon, dat verbeeld wordt in de BBC serie Secrets of the castle.



Doorsnede van ringburcht.

Terrein en Toegang.

Er wordt een groot terrein geschikt gemaakt in dit model. De Westerbeek locatie wordt aangekocht en de velden die nu voor evenementen worden gebruikt, worden in dit model ook bij

de Ruïne betrokken. Hier wordt de nieuwe toegang gerealiseerd en er komt een parkeerplaats. Een deel van de verworven terreinen wordt gebruikt voor de bouw. Een ander deel van de terreinen blijft extensief gebruikt weiland rond het kasteel. Enkele bosjes zorgen ervoor dat gebouwen in de omgeving, zoals aan de Frank van Borselenweg, iets minder dominant in beeld komen. Hiermee ontstaat er een aangename groene omgeving rond de historische activiteiten.

De historische waterpartijen worden terug gegraven rond de voorburcht. Dit terrein wordt in volle glorie zichtbaar. Rond de ambachtelijke werkplaatsen komt geen gracht te liggen.

De bollenschuur van Westerbeek wordt verkocht. Dit kan bijvoorbeeld een werkverzamelgebouw worden. Ook andere functies zijn denkbaar, als ze qua uitstraling maar niet verstorend werken voor de entree en de beleving van de historische werkplaats.

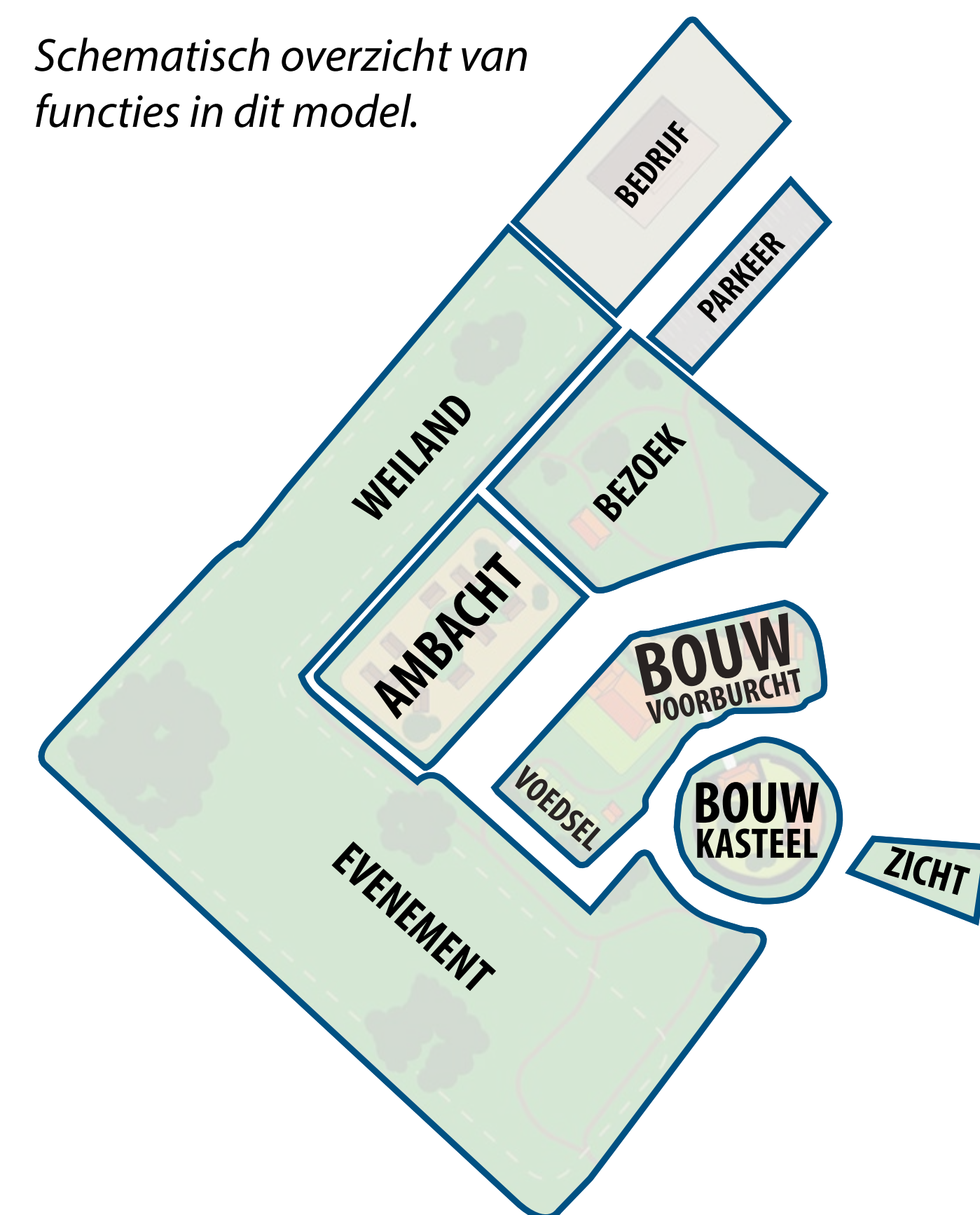
Op lange termijn kan worden overwogen om aan de Teylingenlaan de originele toegang naar de voorburcht weer zichtbaar te maken. Dit kan alleen wanneer ooit een woning op die locatie vrijwillig wordt verkocht. Dit idee is niet op de kaart ingetekend.

Gebruik

Het bouwproces is een attractie op zich en is een bezoek waard. Op het bouwproject komt een brede doelgroep af, die veelal inhoudelijk geïnteresseerd is in de middeleeuwen en in kastelen. Hiervoor kunnen ook tentoonstellingen plaatsvinden van ambachten en cultuur.

Er wordt een verschil gemaakt tussen een gedeelte waar bezoekers altijd welkom zijn en een bouwterrein waar bezoek alleen onder toezicht mogelijk is. In het bezoekersgedeelte komt een informatiecentrum rond de verhalen van Teylingen. In het informatiecentrum is er ook kleinschalige horeca in historische

Schematisch overzicht van functies in dit model.



setting. Ook de werkplaatsen op het werkterrein en op het voorterrein van het kasteel zijn te bezoeken.

Naast bezoekers zijn er vrijwel altijd mensen die aan het kasteel en haar bijgebouwen werken. Voor sommigen zal dat een dagje zijn of een werkweek, voor anderen een deel van hun opleiding of een vrijwilligerspassie van jaren.

Op het terrein is er ruimte voor middeleeuws spektakel zoals die nu ook al regelmatig plaatsvinden. Hier komt ook publiek op af. Enkele malen per jaar is er ruimte voor ridderspelen. Hiervoor wordt een terrein ten zuiden en westen van de Ruïne geschikt gemaakt dat bestaat uit gras en enkele bosschages. Hier kunnen tijdelijke kampementen opgeslagen worden. Buiten de evenementen kan het terrein beweide worden met schapen.

Na langdurige reconstructie (bijvoorbeeld 20-30 jaar) ontstaat het eindbeeld, en een nieuwe fase. Dan kan het kasteel worden verkocht of verhuurd. Mogelijk ontstaat er uit het bouwproces een organisatie van betrokkenen die de langdurige exploitatie op zich wil nemen.

Kosten en opbrengsten

In dit model worden er startkosten gemaakt bij de aankoop van gronden.

Het Westerbeek perceel en percelen aan de zuidzijde worden opgekocht. Daarnaast zijn er inrichtingskosten die verbonden zijn aan het bouwproces. Het zal deels gaan om vrijwillige arbeid. Echter ook met vrijwillige arbeid is er betaalde arbeid nodig van onderzoekers en begeleiders.

Uitvoeringskosten worden gespreid over een lange periode. Dit model kan vermoedelijk aanspraak maken op subsidies, giften en sponsorgelden vanwege de langdurige educatieve en historische waarde. Daarnaast zijn er inkomsten van bezoekers te behalen uit de horeca en eventueel uit entree- of parkeergelden. Deze inkomsten zijn vooral interessant wanneer de exploitatiekosten van de openstelling laag blijven. Dit kan wanneer er kan worden aangesloten bij bestaande voorzieningen, zoals een keuken, die voor werkers aanwezig is. De bezoekersaantallen zijn moeilijk in te schatten. In Guedelon kwamen erg veel bezoekers, maar dat ligt in een nagenoeg natuurlijk landschap, waar een ongestoorde idylle verbeeld kon worden. Hier moet die idylle echt worden geconstrueerd in een culturele omgeving. Met een indrukwekkend verhaal over Teylingen en met goede marketing kan ook in Teylingen het bezoek een hoge vlucht nemen. De bezoekersstroom kan



Huis Dever. Hier werd vaak naar verwezen.



Middeleeuws evenement.



Middeleeuwse activiteiten.

*Impressie van
Middeleeuws bouwspektakel Teylingen.*



van regionale en zelfs nationale herkomst worden.

Draagvlak

Er is veel enthousiasme voor dit model. Er zijn zelfs al initiatiefnemers die een organisatie zouden willen oprichten voor de realisatie van een historische werkplaats. Een deel van de omwonenden en de inwoners acht de haalbaarheid van een uitvoerige reconstructie gering. Enerzijds gaat dit om de kosten maar ook wordt de aantrekkelijkheid van dit bouwproject in twijfel getrokken, aangezien de omgeving altijd een modern karakter zal houden die de historische idylle verstoort.

Onzeker is of RCE akkoord zou gaan met een ingrijpende reconstructie. Bij de afweging zal waarschijnlijk een rol spelen in welke mate er verantwoord historisch onderzoek plaatsvindt. Daarnaast zijn garanties belangrijk dat er voorzichtig met de bestaande historische kwaliteiten wordt omgesprongen.

*Impressie van
Middeleeuws bouwspektakel Teylingen.*



Langzaam herbouwd kasteel in Guedelon.



Evenement.



Langzaam vervoer.



Ambacht.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Model 4 Kasteel en congrespark Teylingen

Doel

De Ruïne wordt omgevormd tot een historische ringburcht met hedendaagse functies en ruimte voor nieuwe bebouwing. De middeleeuwse geschiedenis wordt gecombineerd met de geschiedenis als buitenplaats waarbij in de 17^e en 18^e eeuw een grote tuin werd aangelegd. Hier ontstaat een sterke locatie voor een openbaar parkbos en voor een toeristische en zakelijke markt die in het eigen onderhoud kan voorzien.

Ringburcht en donjon

De donjon wordt gereconstrueerd zodat deze weer volwaardig kan worden gebruikt. Reconstructie gebeurt zodanig dat oud en nieuw afzonderlijk zichtbaar zijn. Binnen het kasteel en congrespark speelt de Ruïne de hoofdrol. In de binnenplaats is ruimte voor een modern en eventueel tijdelijk paviljoen. Ook hierin wordt subtiel contrast gezocht tussen de beleving van het oude en daarnaast gebruik van moderne functies, zoals een glazen theehuis. In de donjon komen voorzieningen voor de zakelijke markt en daarnaast publieke voorzieningen zoals een multifunctionele ruimte voor geschiedenis en educatie.



Voorbeelduitwerking
Kasteel en congrespark Teylingen.

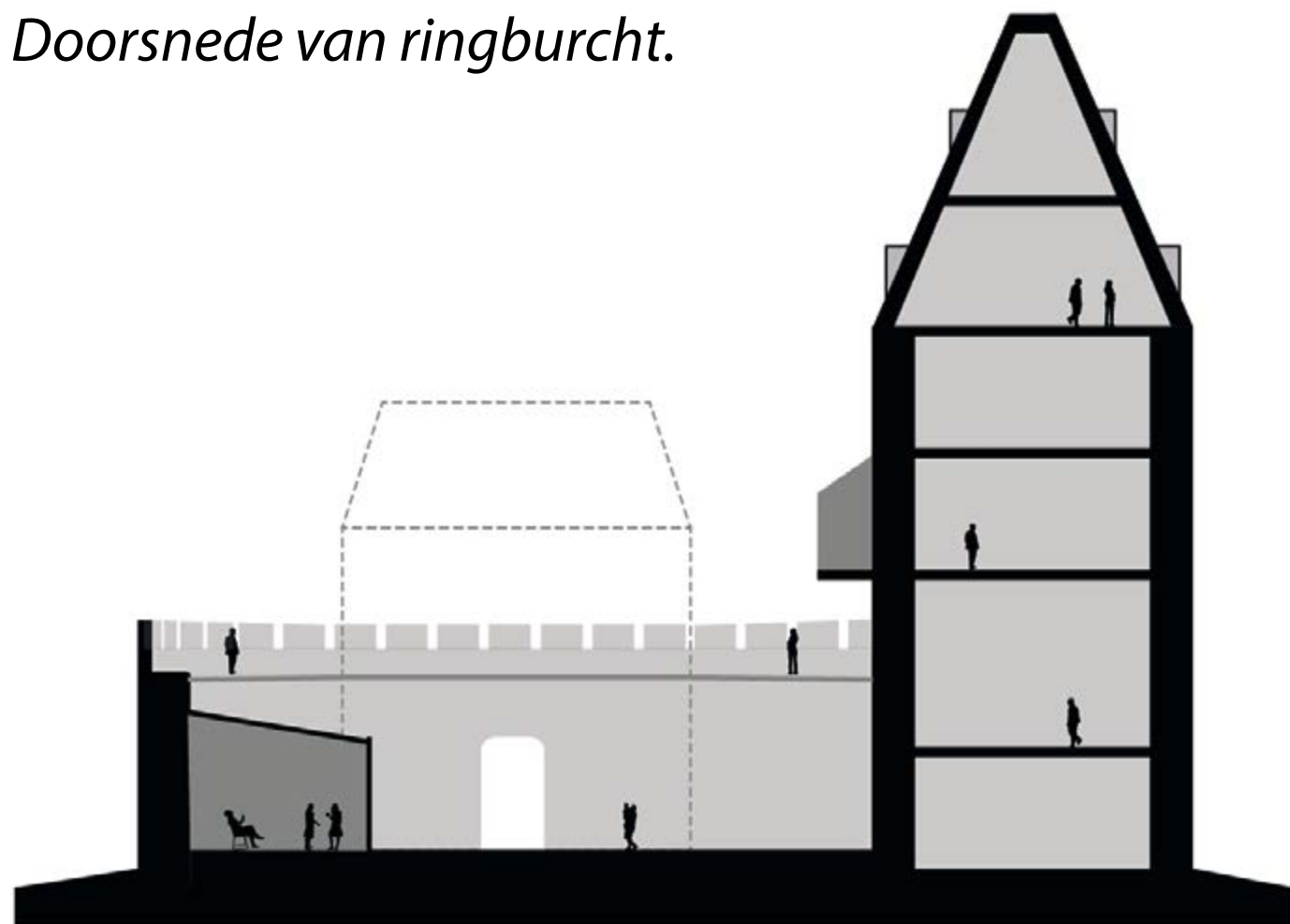


Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Terrein en toegang.

Dit model heeft een groot ruimtebeslag. Er wordt een terrein ontwikkeld tot aan de Frank van Borselenweg. Hiermee wordt het kasteelpark van Teylingen, zoals dat in 1803 werd afgebeeld, weer voor een groot gedeelte hersteld. Het kasteelpark van weleer bestond waarschijnlijk uit lanen waartussen (elzen)hakhout was geplant. Dit boskarakter komt terug in dit model. De toegang tot het terrein ontstaat vanaf de Frank van Borselenweg. Met een monumentale as, die er voor 1800 lag, wordt het hele park gericht op de Ruïne. Langs deze nieuwe entree is ruimte voor enkele nieuwe gebouwen.

Doorsnede van ringburcht.

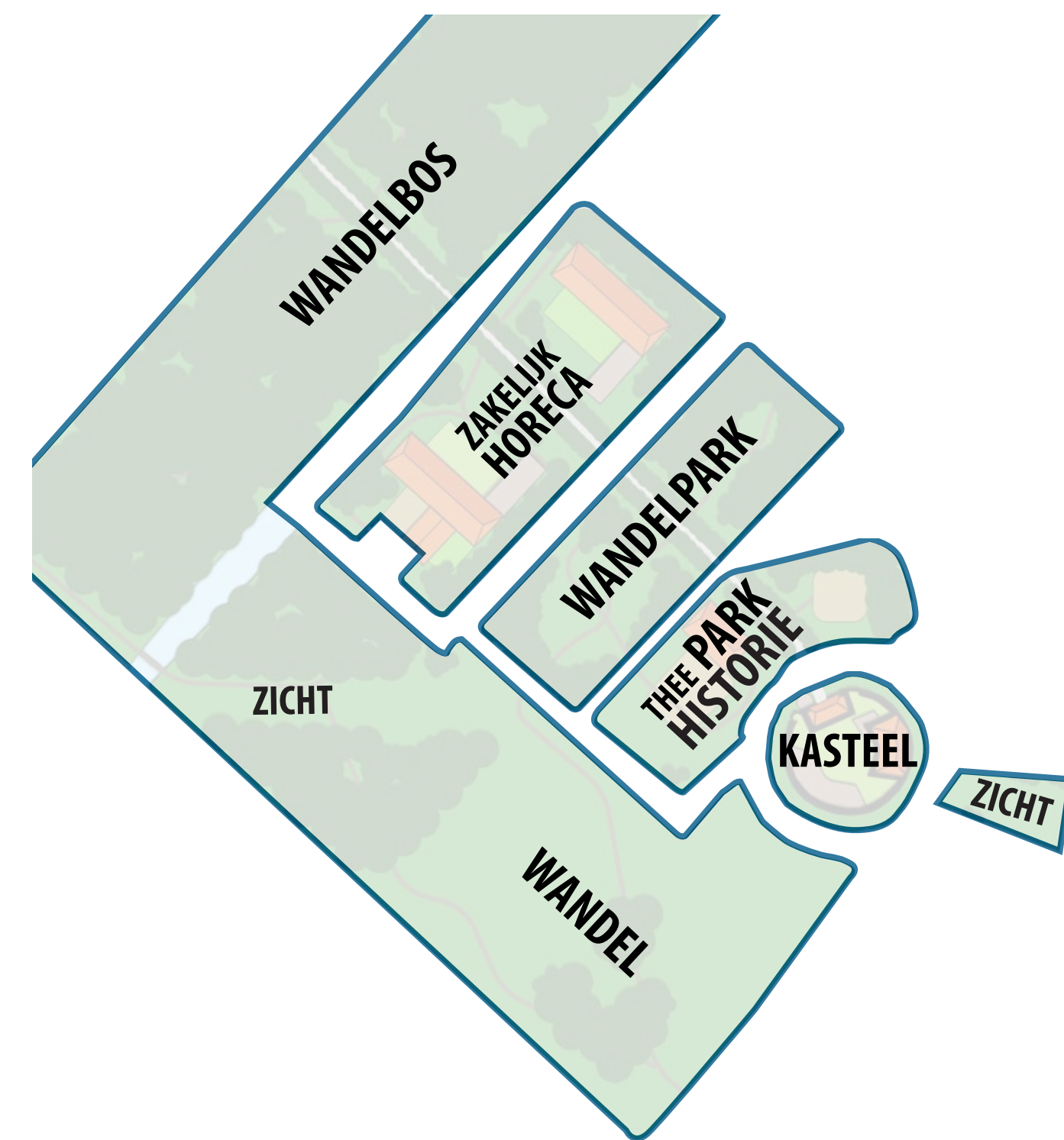


Gebruik

Het kasteel- en congres park wordt enerzijds aantrekkelijk voor recreanten uit de buurt en anderzijds voor toeristische en zakelijke bezoekers uit de wijde regio.

Voor omwonenden en mensen uit de buurt wordt het kasteelpark een frequent bezochte plek. Dicht bij het kasteel komt een theehuis (theetuin), muziekpaviljoen of kapel. Samen met de Ruïne valt er veel te zien. Er is een ruime wandeling mogelijk in het openbaar toegankelijke bos. Het kasteelpark zal mensen op de been brengen die hier een wandeling komen maken of die het park als hoogtepunt opnemen in een grotere wandeling. Het romantische park biedt veel ruimte aan de natuur. Zowel in het water als in de bosschages kunnen biotopen voor verschillende dieren ontstaan.

In het park staan enkele gebouwen met een monumentaal karakter aan de toegangsweg. Hierin kunnen functies als een hotel, restaurant en kleinschalige congresfaciliteiten worden gevestigd. De vorm en omvang van de gebouwen zal afhangen van de exacte functies die hier zouden willen ontwikkelen. Ook woningen of een zorgfunctie op deze plek zijn denkbaar. Deze ondersteunen echter niet het recreatieve of toeristische gebruik van deze locatie. De Teylingerlaan wordt als woonlint versterkt met een reeks vrijstaande woningen die onder andere op de voormalige Westerbeek locatie gebouwd worden. Deze ruime kavels bieden kansen voor de vrije sector.



Schematisch overzicht van functies in dit model.

Kosten en opbrengsten.

De kosten van de deze ontwikkelingen zijn hoog. Er zijn verschillende kostenposten. Allereerst de aankoop van grond. Verder is de reconstructie van het kasteel kostbaar, net als de bouw van paviljoens. Er wordt veel water aangelegd en bos aangeplant. De kosten hiervan hangen sterk samen met de wijze van uitvoering. In dit model zijn er ook ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden waarmee opbrengsten worden behaald. Daarbij moet er een balans worden gevonden tussen verdienmogelijkheden met privatisering tot gevolg enerzijds en anderzijds een zo veel mogelijk openbaar toegankelijk park.



Inschatting draagvlak

Voor dit model waren er veel positieve reacties van inwoners uit Teylingen.

Het openbare karakter sprak aan en een bos voegt iets nieuws toe aan de omgeving. Bij enkele ondernemers sprak de zakelijke benadering aan waarbij er realistisch over verdienmogelijkheden moet worden nagedacht. Er waren ook diverse negatieve reacties, onder meer over de kosten die worden gemaakt en over het verlies van zicht op de omgeving.

Het is moeilijk in te schatten hoe het draagvlak bij overheden ligt. Dit model legt meer dan visies in het verleden, de nadruk op het besloten karakter van de 17^e, 18^e en 19^e eeuw. Toen was bos prominent aanwezig rond de Ruïne.



Engels kasteel met menging van oud en nieuw.



Nieuwe woning.



Congresterrein.



Horeca voor brede doelgroep.



Klassiek vervoer.

Impressie van Kasteel en congrespark Teylingen.



Ook medewerking van RCE en monumentencommissie is van belang. Hier wordt gestreefd naar contrast tussen oud en nieuw. Er zullen waarborgen worden gevraagd voor het behoud van de monumentale waarde van de bestaande Ruïne. Dit model heeft het voordeel dat er relatief weinig versterking ten opzichte van omwonenden verwacht wordt. In de verdere uitwerking kan hier ook rekening mee worden gehouden.

Impressie van Kasteel en congrespark Teylingen.



*Deels herbouwd kasteel
(Wijk bij Duurstede).*



Nieuwe vorm die past in oud decor (Pampus).



Klassieke gebouwen.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

5 Aandachtspunten

In dit afsluitende hoofdstuk kijken we terug op de vier modellen. Hierbij benoemen we enkele aandachtspunten, die relevant zijn in het vervolgproces.

5.1 Opmerkingen bij de modellen

Status modellen

De modellen zijn opgebouwd uit ideeën van betrokken inwoners van Teylingen en hebben tot doel de bandbreedte in beeld te brengen. Het gaat om modellen, niet om inrichtingsvoorstellen.

Na de keuze voor een model kan er een ontwerpproces starten om tot ruimtelijk uitgewerkte voorstellen te komen.

De modellen zijn nog niet financieel doorgerekend of getoetst. Wel zijn mogelijke kostendragers genoemd.

De 4 modellen, of denkrichtingen die voor de Ruïne zijn ontwikkeld, bestaan uit vele ideeën. De werkelijke ontwikkeling van de Ruïne is gebaat bij een visionaire keuze, die ondersteund wordt door een realistische planning. Als er keuzen worden gemaakt: kies niet voor van alles een beetje. Maak de Ruïne klaar voor een duidelijke ontwikkeling die vele

decennia of zelfs eeuwen vooruit kan. Dit wil niet zeggen dat er geen combinaties mogelijk zijn tussen de modellen. In veel gevallen gaat het bij de genoemde functies om voorbeelden die de sfeer van het model schetsen. Andere functies zijn in veel gevallen ook mogelijk.

En in de modellen zijn niet alle keuzen even belangrijk. Bijvoorbeeld: in model 4 is het poortgebouw niet herbouwd. Als dit wel gebeurt wordt de essentie van dit model niet aangetast. Wel is het nodig om de consequenties te doordenken en het model iets aan te passen.

Inhoudelijke aandachtspunten

- Zicht op de Ruïne is van belang. Dit is in hoofdstuk 3 behandeld maar niet expliciet verbeeld in de modellen. Vanuit het oosten over de Teylingenlaan is bijvoorbeeld een zichtlijn gewenst, langs de monumentale bollenschuur. Vanuit het zuidwesten eveneens. Zicht vanuit de ruïne op de omgeving is

ook aantrekkelijk maar is niet in alle richtingen evenzeer gewenst. Zicht op moderne bollenschuren voegt weinig toe aan de historische beleving van Teylingen. In dit geval gaat het om de kwaliteit van het uitzicht.

- De Ruïne is nu slecht toegankelijk. In alle modellen wordt daarom de entree verbeterd, op steeds een andere manier. Voor elke ontwikkeling is bovendien aansluiting op voet- en fietspaden, bewegwijzering en aansluiting op het recreatieve knooppuntennetwerk van belang. Een eenvoudig bruggetje over de Molensloot kan het Ruïne terrein vanuit de groenstrook langs Sassenheim ontsluiten en is om die reden in alle modellen opgenomen.
- Er zit veel graafwerk in de modellen. De consequenties van graven is dat er rekening gehouden moet worden met archeologisch onderzoek. Nieuw materiaal voor een museum is daarbij een belangrijk bijproduct.



- Een realistische beschouwing van financiën is belangrijk bij de uitwerking. De mogelijkheid om geldafdrachten van commerciële functies te krijgen voor onderhoud van de Ruïne of voor een park moet niet worden overschat.
- Op korte termijn kunnen wellicht snelle sprongen worden gemaakt (quick wins) bijvoorbeeld een tijdelijk museum in de kaasschuur of een wandelpad en brug over de Molensloot. Belangrijk is dan wel om te kiezen voor maatregelen die ook weer kunnen worden aangepast een latere duurzame keuzes.

Randvoorwaarden

- Het is niet duidelijk wat het N.M.O. wil met de Ruïne (zie inleiding). Hiermee is de invloed van de ideeën op de keuzen van de eigenaar van de Ruïne nu niet in te schatten.
- Voor nieuwe ontwikkelingen is planologische medewerking van overheden een voorwaarde.
- Voor het betrekken van particuliere gronden van derden bij het toekomstperspectief van de Ruïne is medewerking van de grondeigenaren uiteraard een voorwaarde.
- Nieuwe aansluitingen op de openbare weg vragen verkeerskundig onderzoek (o.a. van de provincie Zuid-Holland).
- Voor verbouwingen aan het rijksmonument is advies van R.C.E. nodig.

Daarnaast is advies van de gemeentelijke monumentencommissie van belang.

- De modellen zijn met name inhoudelijk beschreven. Om een ambitieus plan te ontwikkelen is ook organisatie erg belangrijk. Publieke belangen (cultuurhistorie, openbaarheid) en particuliere belangen (commerciële onderneming) moeten beiden tot hun recht komen in een organisatie die de ontwikkeling en het beheer van de ruïne en haar omgeving ter hand neemt. Bij verdere uitwerking verdient het aanbeveling om over de organisatievorm na te denken.
- Betrokkenheid van vrijwilligers is een kans voor behoud van Ruïne in de toekomst. Vrijwilligers verzorgen nu onder andere educatiewerkzaamheden. Dit is een aspect dat nauwelijks een rol speelt in de modellen. Het verdient wel aandacht in de uitwerking.
- Op zeer korte termijn zijn er investeringen noodzakelijk om de ruïne niet te laten afbrokkelen of instorten. Als dit al moet gebeuren voordat er een ontwikkelingsrichting is gekozen, dan dienen die investeringen nog ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst toe te laten.
- Voor alle modellen geldt: vertel het verhaal van de Ruïne. Dat kan vandaag en morgen en dat kan in elk van de modellen. Het kan met high-tech

systemen of met een simpel enthousiast verhaal. Dit is een belangrijke randvoorwaarde bij al wat gebeurt.

5.2 Expertadviezen

Een groep van experts, zonder specifiek belang in en kennis over de Ruïne van Teylingen, heeft de concepten van de modellen van advies voorzien. De gebundelde expertise richtte zich op exploitatie, monumenten, vrijetijdseconomie, toerisme en recreatie.

De experts formuleerde in het algemeen de volgende adviezen:

- Haalbaarheid van de plannen wordt mede bepaald door de inventiviteit van ondernemers en de marktkansen. Hiervan zijn de modellen afhankelijk. Modellen moeten dus ruimte bieden voor eigen inbreng van ondernemers.
- Verbeter het zicht en de bereikbaarheid vanuit de dorpen op/naar de Ruïne.
- Vertel het verhaal van de Ruïne. Vergelijk het met Stonehenge. Dat is slechts een stapel stenen maar met een goed verhaal. Hier kan dat misschien het verhaal van ontstaan van de Republiek der Nederlanden zijn. Of Jacoba van Beieren? Een goed verhaal met zichtbare aanknopingspunten maakt het bezoek tot een belevenis.
- Kijk goed naar de regio. Welke concurrentie bestaat er en waar zit er ruimte





- in de recreatieve toeristische markt?
Hoe kan samengewerkt worden andere attracties? Een route langs de drie kastelen van de regio ligt voor de hand. Denk daarbij ook aan overnachtingen.
- Gebruik de Ruïne als decor voor leuke evenementen. Zoals een wekelijks 'Schauspiel' in Rucken (Duitsland), dat veel bezoekers trekt en wordt gesponsord door een groot automerk.
 - De modellen zijn allemaal interessant voor touringcar groepen op reis door de bollenstreek. De Ruïne moet dan wel een interessant verhaal vertellen. De verwachtingen van deze bezoekers zijn hoog. De Ruïne mag geheimzinnig zijn maar moet wel iets 'moois' bieden en niet iets 'tochtigs'. Herinrichten van de omgeving is dus belangrijk.
 - Pak conservering/restauratie niet half aan, met weinig geld. Dan is het beter om niks te doen en de Ruïne in zijn waarde te laten zoals hij er nu bijligt.
 - Bij ingrijpen is intensief overleg met de Rijksdienst voor Cultuurhistorie en Erfgoed (RCE), in deze het bevoegd gezag, belangrijk. De historische waarde mag niet achteruit gaan.
 - Voor aanleg en herbouw zijn in veel gevallen fondsen te vinden. Voor het beheer is dat lastiger. Neem dat nadrukkelijk mee bij de uitwerking van de modellen. Bepaal enerzijds hoe deze beheerkosten gedekt kunnen worden

- uit inkomsten en anderzijds hoe de beheerkosten laag gehouden kunnen worden door specifieke inrichting (vb. een bos is goedkoper dan een tuin).
- Een model dat ruimte biedt voor particulier gebruik (moestuinen) of een ontwikkeling met een grote toegevoegde waarde voor de lokale samenleving, zal mogelijk gebruik kunnen maken van vrijwilligers. Dit moet niet overschat worden. Laat een ambitieus plan niet afhankelijk worden van onzekere bijdragen van vrijwilligers.

MODEL 1

Heerlijkheid Teylingen

- Een bezoekerscentrum annex gemeentemuseum is een grote toegevoegde waarde. Het kan weliswaar niet financieel uit maar er hoeven ook geen miljoenen bij. Hiervoor kan de overheid budget vrij maken. De optie van de 'kaasschuur' is op korte termijn realistisch aangezien de kosten beperkt zijn.
- Maak een 'app' voor smartphones, aanvullend op een bezoekerscentrum. Hiermee zie en hoor je het verhaal van de Ruïne. Overigens sluit een 'app' niet aan bij elke doelgroep. De doelgroep 65++ zoekt juist een bezoekerscentrum met koffie.
- Het eenvoudigste model kan een groeimodel zijn waarin pas later waterpartijen worden graven en een bezoekerscentrum wordt gebouwd.

MODEL 2

Ruinetuin Teylingen

- Een ondernemer moet in dit model een aantrekkelijke tuin aanleggen en daar activiteiten aan toe voegen die zorgen voor een herhalingsbezoek van regionale bezoekers. Welke dat zijn is afhankelijk van de marktvraag, waarvoor onderzoek nodig is, en de visie en creativiteit van de ondernemer. Ideeën van de experts zijn: exclusief tuincentrum (gebruikelijk in Engeland), bollentuinen, biologische moes- en pluktuinen, doolhof, middeleeuwse spelen en wellicht pitch en put golf. De overheid moet hier geen beperkingen opleggen maar vrijheid aan ondernemer laten.
- Gezinnen met kinderen zijn een kansrijke doelgroep. De unieke beleving van de geheimzinnigheid van de Ruïne is een trekker maar redt het niet alleen. Een pannenkoekenrestaurant en een uitdagende speeltuin zijn dan bruikbare trekkers (afhankelijk van regionaal marktonderzoek).
- Leg niet de prioriteit bij opknappen van de Ruïne maar bij de aanleg van de tuin. Gebruik de referentie van de tuin uit 1801. Bezoekers komen dan voor de tuin waar de Ruïne onderdeel van is. Een trap aan de binnenzijde is wel een meerwaarde en moet prioriteit krijgen, omdat de Ruïne dan een interessant uitzichtpunt wordt.

Zoek samenwerking met vrijwilligers om de tuinen te onderhouden.

MODEL 3

Middeleeuws bouwspektakel Teylingen

- De kansen van dit model liggen op de voorburcht. Daar is het bouwproces goed te volgen, terwijl de veranderingen aan de Donjon minder opvallen. Belangrijk is om te bepalen welk eindbeeld je bouwt en wat de toekomstige functie van het kasteelcomplex wordt. Dit model roept sympathie op in de samenleving en is daarom aantrekkelijk voor crowdfunding
- Bezoekers aan de bouw vormen een grote kans. De bouw moet daarvoor permanent toegankelijk zijn. Met namen het beklimmen van een uitzichttoren is een belangrijke beleving. Horeca en verkoop van souvenirs kan voor inkomsten zorgen (vergelijkbaar met de Batavia in Lelystad).
- Voor de bouw is het kansrijk om bouw- en restauratie opleidingen aan het project te verbinden. Ook liefhebbers van de Middeleeuwen vormen een groep die vrijwillig een deel van de bouw voor hun rekening kan nemen (zoals bij een stoomtreinlijn in Limburg). Een derde groep bouwers bestaat uit tijdelijke bouwers zijn. In groepen verblijven ze tijdelijk op het terrein in

(Middeleeuwse) werkkampen. Dat is vergelijkbaar met de National trust in Engeland en het Archeon in Alphen aan den Rijn. Belangrijk is om te bedenken hoe de verschillende bouwers tijdens het lange bouwproces van 15-30 jaar, aan het project verbonden blijven

MODEL 4

Kasteel en congrespark Teylingen

- De experts zetten vraagtekens bij de functie congrescentrum. Hiervoor is de markt beperkt en het vraagt grote investeringen zonder dat dit centrum hogere prijzen kan vragen dan bestaande congrescentra. Kansrijker is het volgens de experts om in te zetten op luxe woningbouw in het park. Eventueel met appartementen op de voorburcht. Ook een combinatie met zorg (luxe bejaardenhuis) is kansrijk. Wellicht kan gebruik gemaakt worden van de landgoedregeling.
- In geval van woningbouw moet opgepast worden voor het domilicerevend karakter hiervan. De Ruïne moet bereikbaar en beleefbaar blijven. Er dient een openbaar park te ontstaan voor dorpsbewoners.
- De Ruïne kan in dit model ook Ruïne blijven. Bij restauratie moet ingezet worden op een publieke functie met horeca eventueel in combinatie met een hotel.



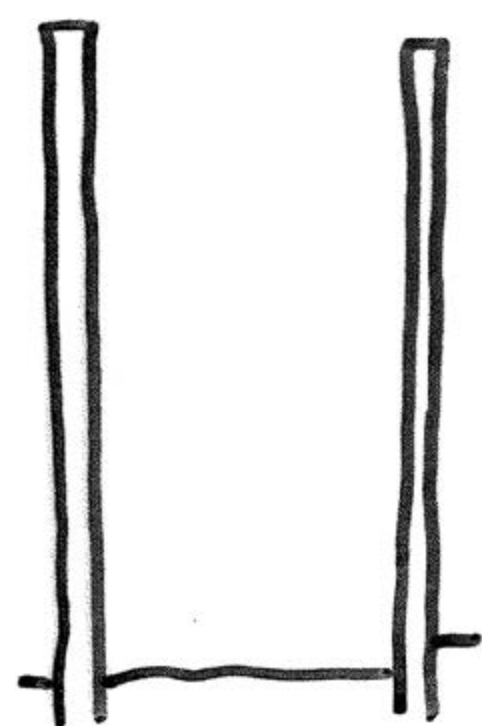
Bijlage 2 Thematisch overzicht van ideeën

Op de 1^e dag van de Ruïne van Teylingen zijn 50 bijdragen genoteerd. In alle bijdragen kunnen verschillende thema's worden onderscheiden. Deze worden hieronder naast elkaar gepresenteerd.

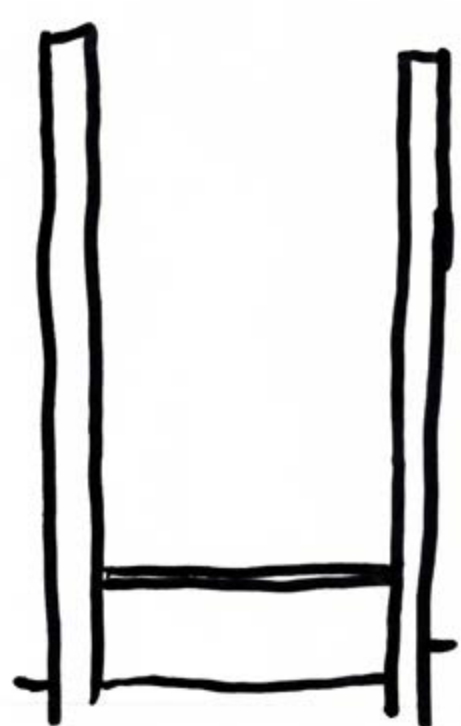
Zie voor een illustratie van deze thema's, de hierna volgende pagina's. Er zijn ook nog ideeën die niet in deze reeksen passen, maar die wel meegenomen kunnen worden in

de ontwikkelingsbeelden, zoals de locatie van parkeren, vervoer over water in verschillende intensiteiten en mogelijkheden voor recreatieve verbindingen.

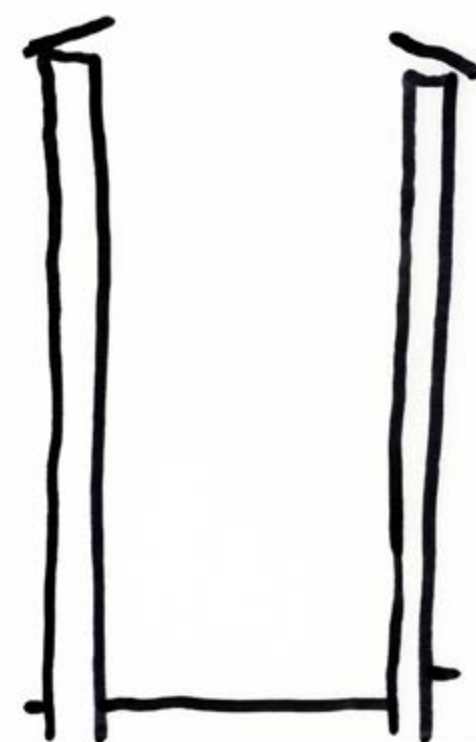
Zijaanzicht op de donjon



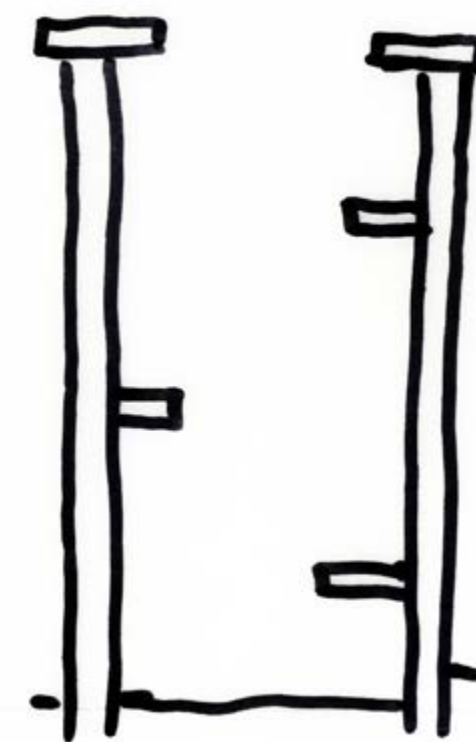
Open structuur



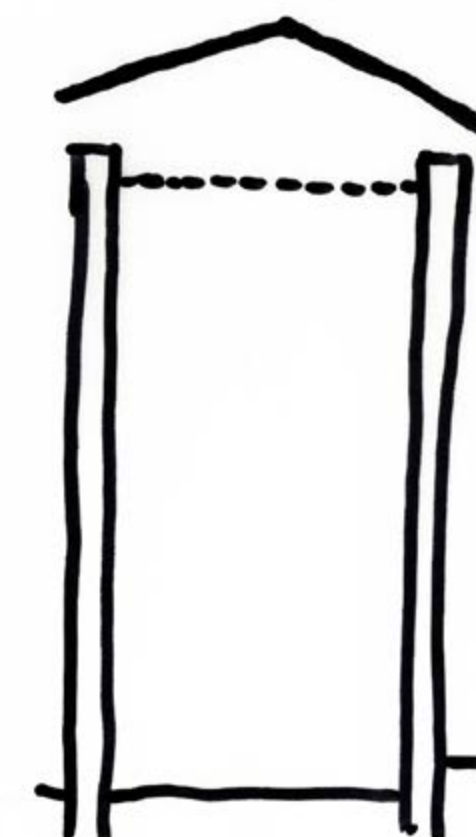
Afdekken kelder



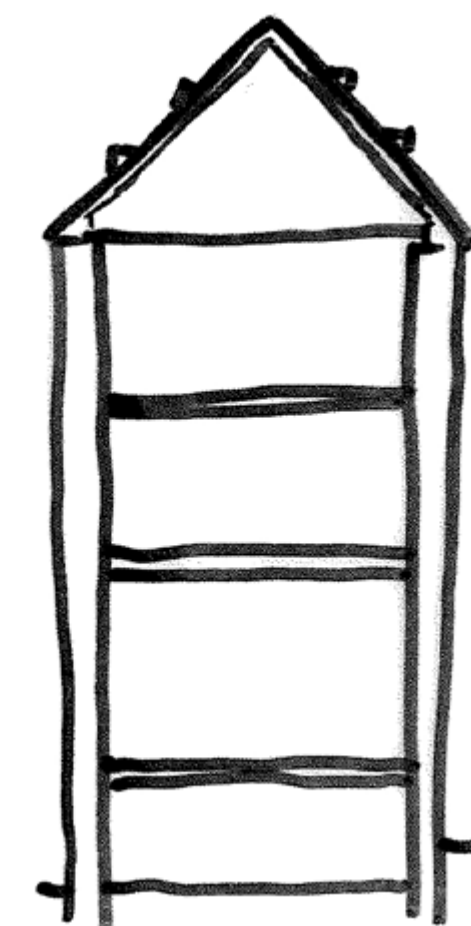
Kapjes over de muur



Vloer en dakrestanten



Kap en open zolder

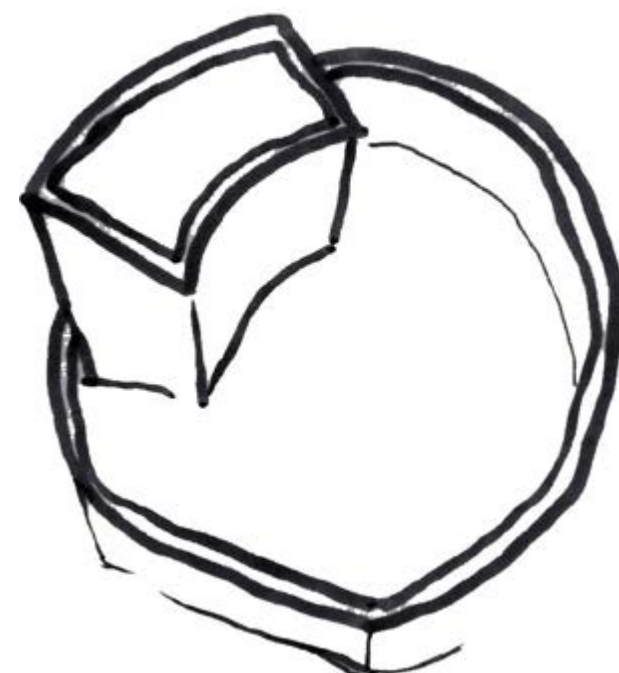


Herbouw

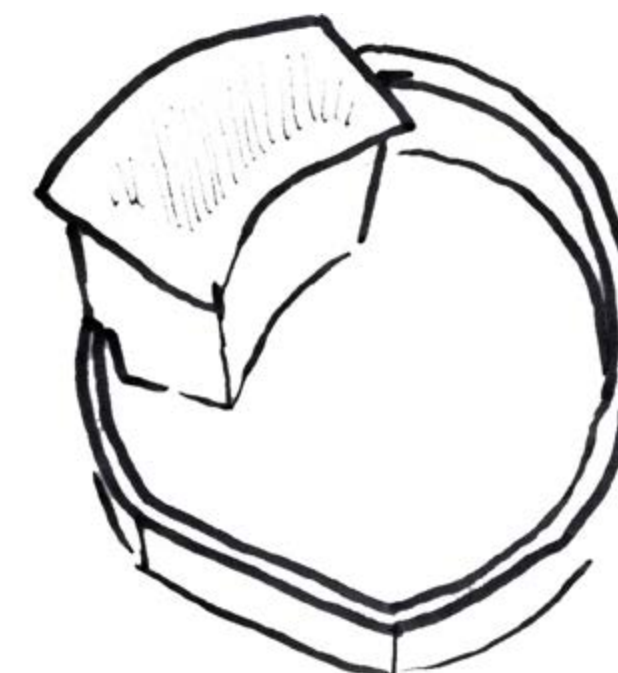
Donjon en ringburcht



Natuurlijk verval



Versterken open structuur



Afdekken donjon



Herbouw oude kap en indeling



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Ringmuur



Verval



Afdekken met kunststof



Afdekken met grasbedekking



Herstel weergang

Reconstructie
historische
waterlopen



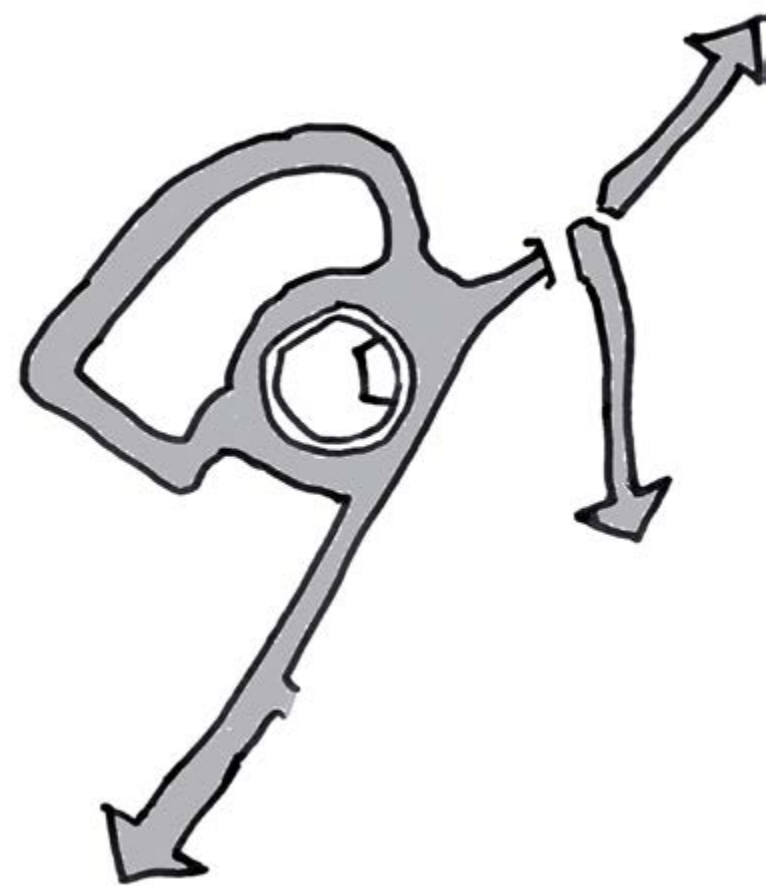
Kleine reconstructie



Water rond voorburcht

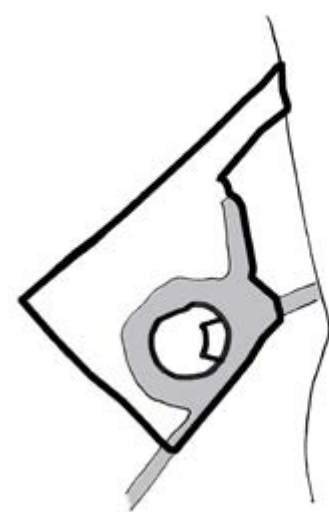


Water rond voorburcht en tuin

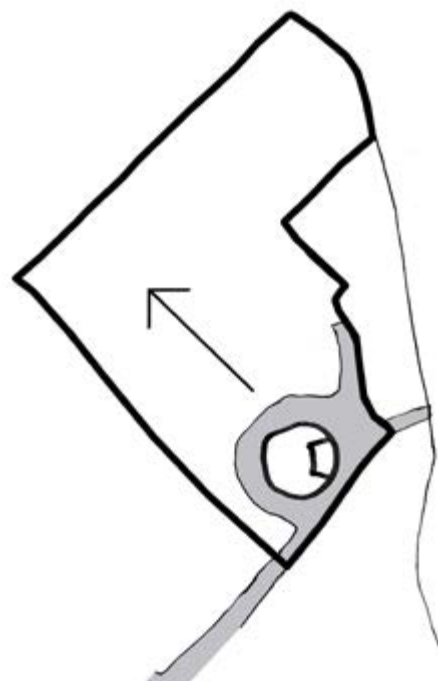


Externe vaarverbindingen

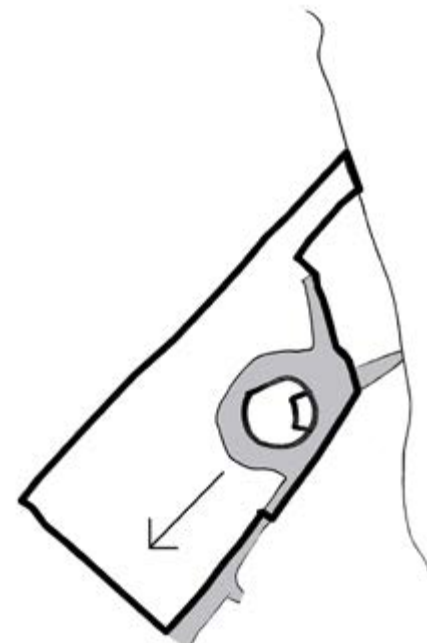
Terreinomvang
en ligging



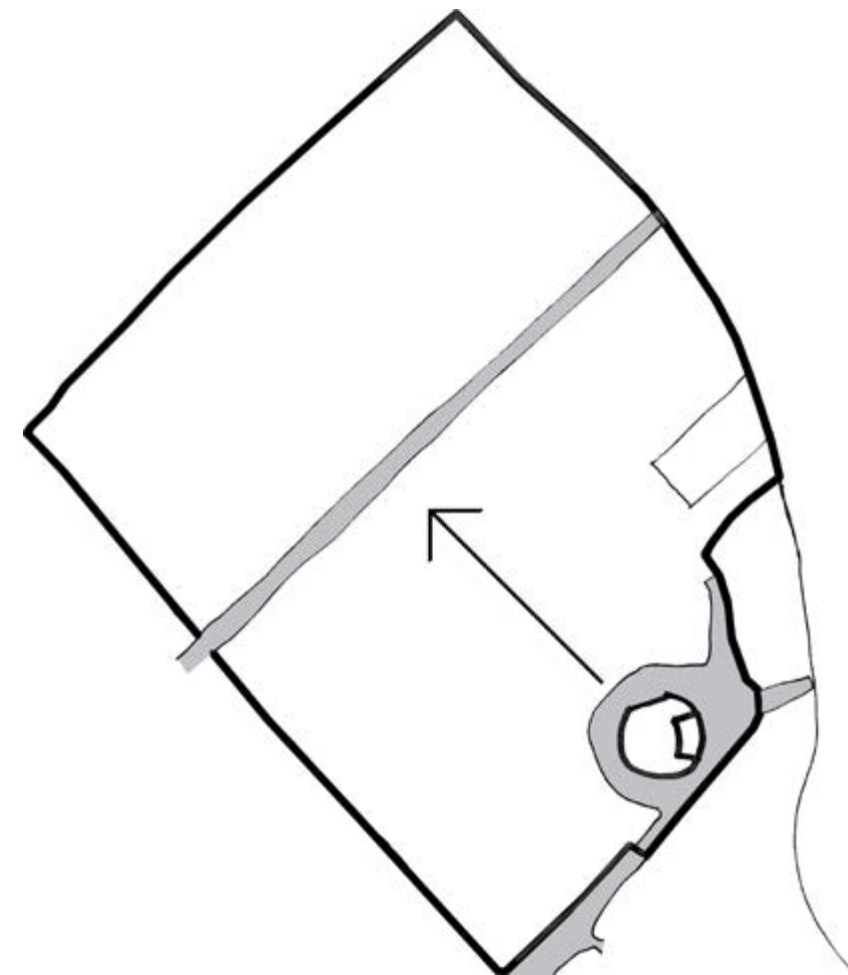
Rijksground



Uitbreiding noord-west

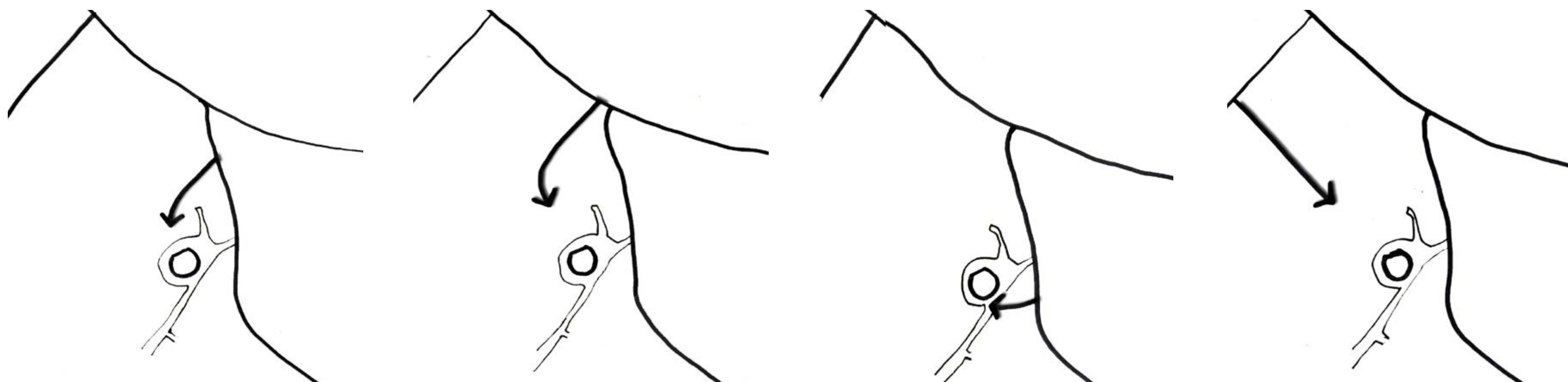


Uitbreiding zuid-west

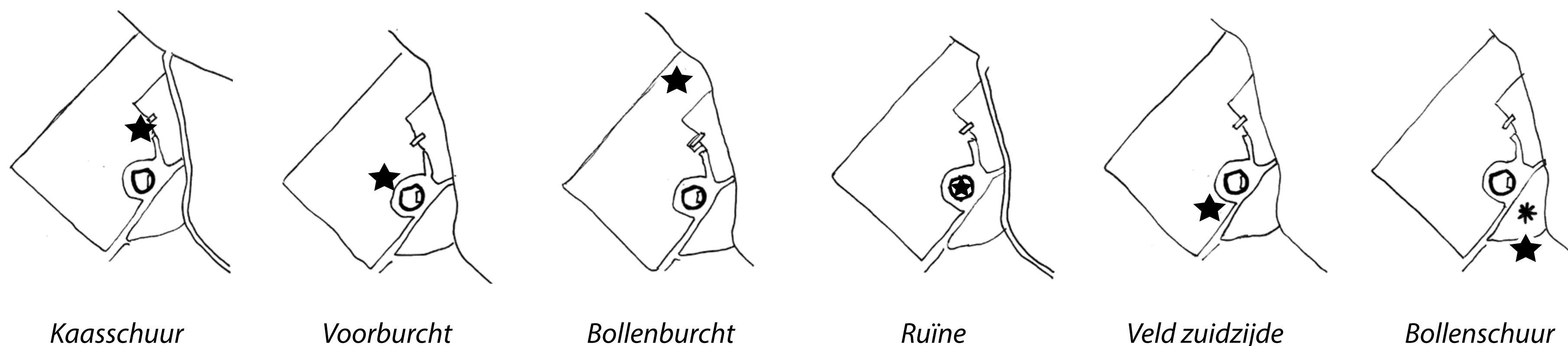


Uitbreiding groot noord-west

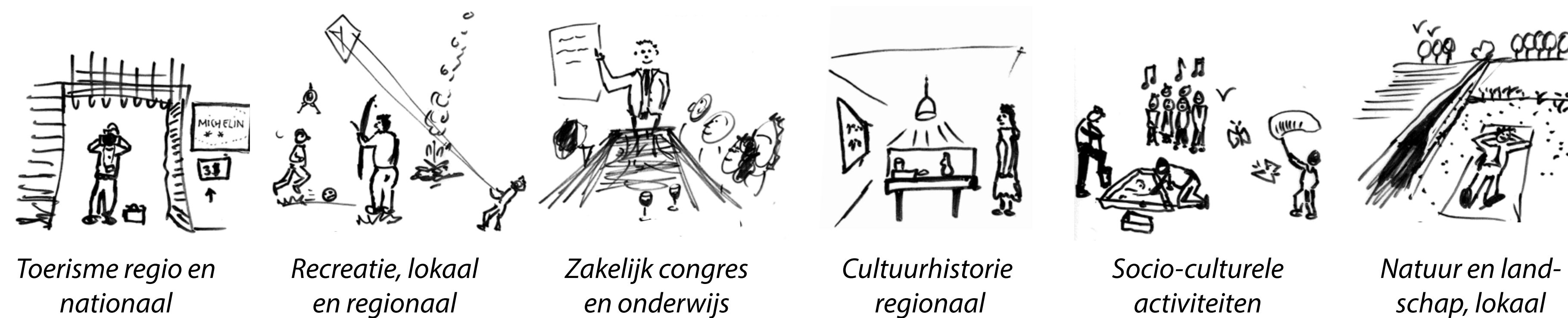
Omgang met verkeer



Plekken voor activiteiten



Mogelijke functies



**Geschikte
dagdelen voor
activiteiten**



11:00 Viering



16:00 Borrel

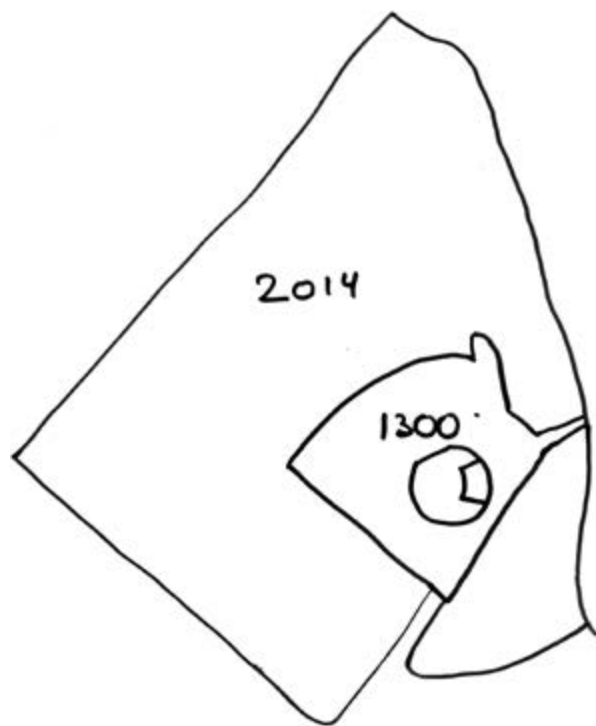


21:00 Feest

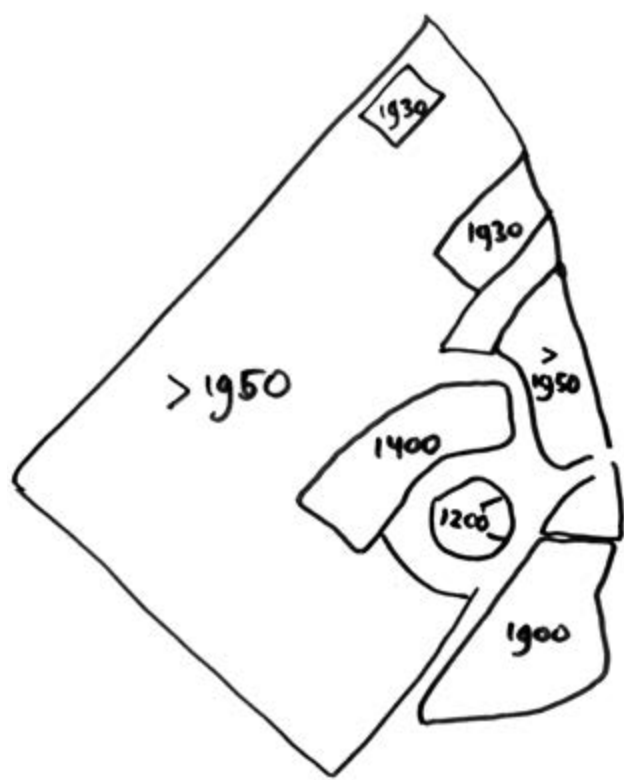


01:00 Overnachten

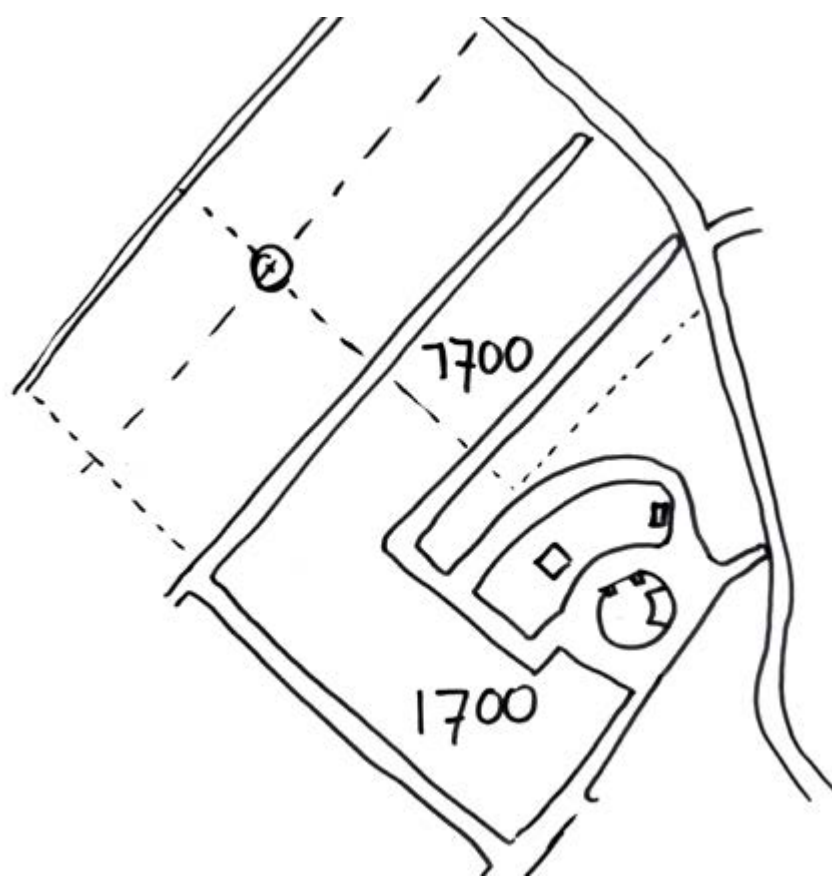
**Historisch
streefbeeld**



*Eeuwenoude plek in
modern land*



Samenstelling van tijdslagen

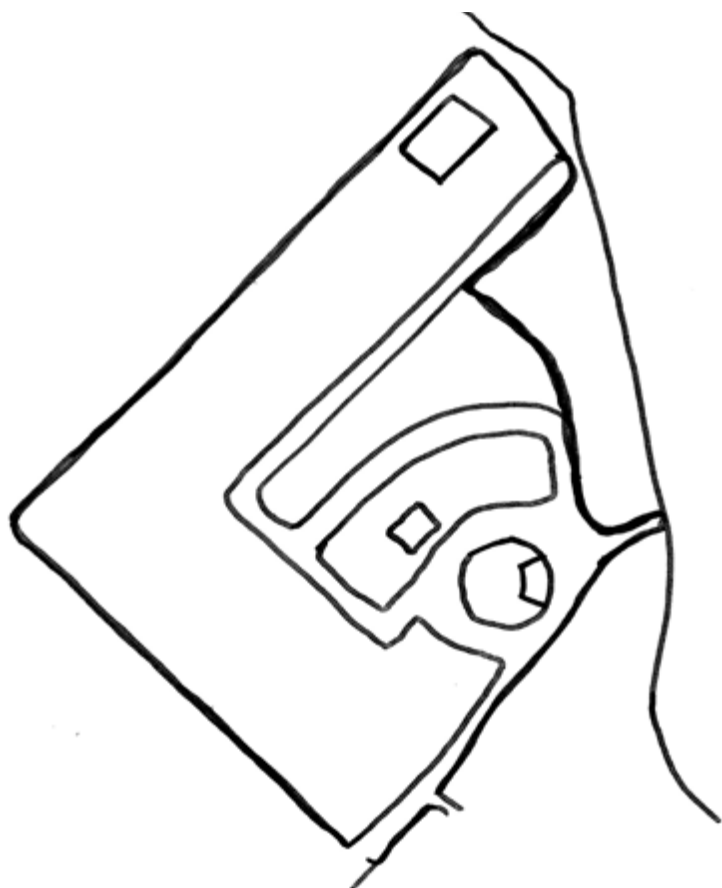


Totaalconcept o.b.v. 1700

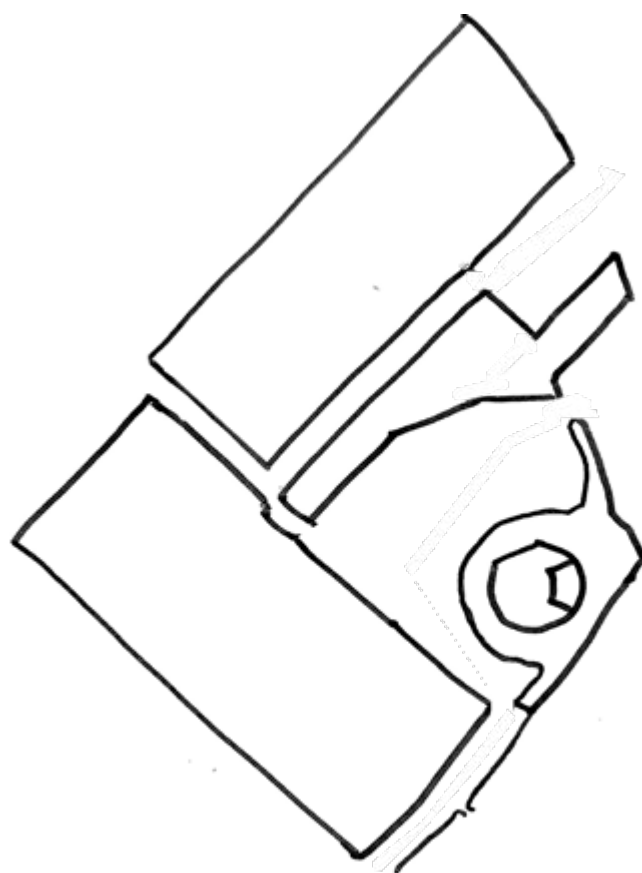
Planontwikkeling



Organische groei



Masterplan in één keer



*Planenvelopen
los ontwikkelen*



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Bijlage 3 Reacties op modellen per poster

REACTIES OP DE MODELLEN (VERKREGEN OP 28 JANUARI 2015)

REACTIE	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
1	Geen open dak, dus niet geschikt voor horeca	Dak toevoegen aan het Donjon	Geen middeleeuwse spelletjes	Goed
2	-	Een balustrade toevoegen, om verdiepingen aan te geven en uitzicht creëren naar de oude haven	-	-
3	Glazen dak o.i.d. toevoegen (als model 2)	Leuke activiteiten voor kinderen, alleen veel onderhoudskosten	Goed vanuit historisch oogpunt, maar duurt veel te lang	Te groots, kost te veel geld
4	Minst erf grensoverschrijdend, enigszins haalbaar	Liever 1 dan 2	Liever 4 dan 3	Risico grondverwerving, mis variant 0, hoe om te gaan met financiën
5	Past niet in een woonwijk, respecteer de omgeving	Te grootschalig, paviljoen te dicht op de bebouwing	Sommige punten combineren met optie 2, kaasschuur weg is een goede optie	Activiteiten ver weg van bewoners, misschien te ambitieus (financieel)
6	Te weinig toezicht/ruimte voor evenementen	Te brede 2 ^e slotgracht, horeca te ver van de ruïne af	Tekort aan vrijwilligers	-
7				
8	Goed op eigen terrein, wel kassa maken en horeca toevoegen	Niks	Ambachten te ver van Donjon, op voorburcht beginnen	-
9	Mooie bruggen over sloten, kaaspakhuis mag niet weg	Het is een van-alles-wat-oplossing	-	-
10	Liever niet te openbaar	Let op hoge bomen en zicht op de Ruïne	Wie is er voor het commerciële deel te vinden?	Het bos ontnemt het zicht op de Ruïne
11	Te veel water, kaasschuur moet blijven. Kleine horeca. Meer gebouwtjes voor ambachten	-	Ambachten meer bij het kasteel, te veel water	Niks



REACTIE	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
12	Kaasschuur laten staan en gebruiken voor horeca	Saai	Continue stroom aan activiteiten, maar wel lastig door vrijwilligers	Erg groot, ruim opgezet, maar daardoor ook erg duur
13	Bebouwing voorburcht niet zichtbaar, kaasschuur moet blijven, voeg bebouwing toe	Mooie tuin, mis de kaasschuur en voorburcht bebouwing	Jammer dat de bollenburcht weg is, oude ambachten in de buurt van de ruïne	Mooi landschapspark mogelijk, financieel moeilijk haalbaar
14	Leuk plan, maar voorburcht is niet zichtbaar	Contouren van de voorburcht zijn goed zichtbaar, ook bebouwing toevoegen	Volledig historisch, kies voor 1200, poortwoning niet terug laten komen	Veel wandelruimte, teveel bebouwing
15	-	Voor een breed publiek, meeliften op de Keukenhof	Kostbaar	Is er wel behoefte aan congrescentrum, kostbaar
16 (CHG)	-	Zou mooi zijn uit te voeren zoals beschreven	Maat van model 2 is beter, let op financiële haalbaarheid	-
17	Zichtbaarheid verbeterd niet, overweeg kaaspakhuis en woning te slopen	Ruïne moet een Ruïne blijven, meer zichtbaarheid vanaf de weg	Te nep/fake kasteel, geen Ruïne meer, slechte zichtbaarheid	Ruïne krijgt een gesloten karakter, zijvleugels van gebouwen eraf
18	(Historische) evenementen toevoegen	(Historische) evenementen toevoegen	-	-
19	Te weinig verandering voor trekken bezoekers (€)	Goede veelzijdigheid van het ontwerp	Is financieel niet haalbaar	Mis recreatie, zoals koffiedrinken en waterrecreatie
20	Denk aan kassa om gebied af te sluiten, heeft geen meerwaarde voor toeristen	Jammer van de bollenburcht, staal op de voorburcht te modern	Educatieve waarde, geen bomen planten, bollenburcht niet slopen, trekvlot aanleggen	Respectloos voor geschiedenis, geen educatieve meerwaarde, gaat ten koste van kasteel
21	Kaasschuur terugbrengen, trekt hangjeugd aan	Kunnen geen evenementen meer worden georganiseerd, bollenburcht behouden	Waarom bomen plaatsen op evenementen terrein, Bollenburcht behouden	Heeft geen meerwaarde voor de geschiedenis
22	Voegt niet veel toe aan het bestaande	De horeca is positief alleen de tuin is te strak (rechtlijnig)	Aantrekkelijk concept	



REACTIE	MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3	MODEL 4
23	Museum in de kaasschuur, te veel water	Te veel water, weinig plek voor evenementen, weinig parkeren	Te veel water, bouwplaats te ver van Donjon, te weinig parkeren, speel-attributen toevoegen	Er is geen plek voor evenementen, Alleen voor de happy few
24	Fruit bomen op de voorburcht, goed idee. Ruïne wel gebruiken	Museum toevoegen, te grote speeltuin	Herbouw is aantrekkelijk, maar is 20 jaar reëel.	Niet historiserend, dus combi van model 3 en 4
25	Niet creatief			
26	Kaaspakhuis behouden	Kunstwerk op voorburcht niet doen	Horeca toevoegen, bouwproces duurt wel erg lang	Statig, dus aantrekkelijk, zicht is verder onttrokken, hergebruik Westerbeek, geen nieuwe bouwstijl
27	Te behoudend, voegt weinig toe	Te behoudend, voegt weinig toe	->	Model 3+4 combineren, langzaam bouwen Donjon, hotels bij betrekken
28	Jammer dat de Ruïne in huidige toestand blijft	Doolhof niet doen, museumfunctie toevoegen	Kan een trekpleister zijn, tijdrovend, combinatie 3 en 4	Woningbouw is positief, karakter past niet bij allure van Ruïne
29	Te karig, doet geen recht aan de Ruïne	Te weinig exploitatie mogelijkheden	Niet interessant voor toeristen en Teylingers	Zet Teylingen op de kaart, woningen eruit en vervangen door bos
30	-	-	-	Behoud, functioneel, financieel, fantastisch
31	-	-	-	Maak een bouwverbod in de omgeving, sloop belemmerende bomen
32	-	-	-	Fijn ontwikkelingsmodel, voegt iets toe aan de bollenstreek
33	Geeft geen extra uitstraling	Geeft enige toevoeging van de huidige situatie	Geeft een extra dimensie aan de Ruïne	Dit kasteelpark heeft mijn voorkeur



REACTIES OP DE MODELLEN (VERKREGEN OP DE TWEEDE DAG VAN DE RUÏNE, OP 28 JANUARI 2015)

Algemene Opmerkingen:

Nul-model ontbreekt. Opkomst is niet gelijk aan de gehele afspiegeling van Teylingers.

Aankoop grond van derden is niet reëel als er niet aan is gerekend, maakt modellen onrealistisch.

Kaasschuur: niet altijd slopen noodzakelijk (monument?).

Model 1 Heerlijkheid Teylingen

Kansen

Donjon

Overkappen (glas), eventueel weg schuifbaar (stof).

Met als functies; kleine markten, huwelijken en recepties.

Ruimte voor exposities, lokale geschiedenis gerelateerd aan de Ruïne (Brederode).

Ruimtelijke inrichting

Parkeren op de plaats van de bollenschuur/Kaaspakhuis.

Voorgesteld parkeren laten vervallen. → (Financieel haalbaar, behoudens opknappen Ruïne en inrichting terrein).

Z-O gedeelte evenementen terrein als oude boomgaard inrichten.

Brug over mottige vaart naar het zuiden verplaatsen.

Kostendragers

NMO

Begroting maken.

Risico's

-



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Model 2 Ruïnetuin Teylingen

Kansen

Donjon

Overkapping (plat dak).
Trap/dak roestvrijstaal – Duurzaam.
Jacoba van Beieren + relatie met Dever.
Restaurant Oud Sluis.

Ruimtelijke inrichting

Restaurant/horeca op voorburcht, compacter.
Tuin en kruidentuin is mooi
(maar wordt ook namaak/kitscherig genoemd)
Schooltuinen voor bijvoorbeeld schoolkinderen.
→ Zijn ook al in park Rusthoff
Oudheidkamer + museum in Kaaspakhuis (Oud Sassenheim).
Speeltuin blijft leuk en trekt gezinnen, maar graag historisch.
Doolhof neemt veel ruimte in, doe je maar één keer.

Kostendragers

Bezoek Donjon/Uitzicht platform
Trouwlocatie

Risico's

Ruimtelijke inrichting

Kunstwerk is te gekunsteld.
Bomen belemmeren het zicht.
Geen bollenmuseum → focus op de Ruïne.
Geen modern gebouw op de voorburcht,
eventueel wel een kapel.
Saai?
Te veel water ten koste van grond die op allerlei
wijzen benut kan worden.

Kosten

Duur



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Model 3 Middeleeuws bouwspektakel Teylingen

Kansen

Donjon

Herbouw situatie +- 1600 want toen was de compleet.
Bouwspektakel als bijproduct bij andere modellen mogelijk.

Ruimtelijke inrichting

Werkervaring + stageplekken.
Excursies voor (school)kinderen.
Mooi en aanspreekbaar maar onbetaalbaar (optimaliseren).
Lange looptijd, dus investeringen spreiden/faseren over vele jaren: klein beginnen, later uitbouwen.
Oude ambachten dicht bij het Ruïne situeren (locatie is historisch niet te verantwoorden).
Houd het evenemententerrein open, geen bos!
Zicht op Ruïne open, vanaf provinciale weg, dus daar géén ambachten.
Minder water, veel te breed (kostbare ruimte).

Kostendragers

Peperduur model, zonder echte kostendrager.
Aankoop gronden, gebouwen + graafwerkzaamheden = hoge investering, terwijl (hoge) inkomsten pas na realisatie (10 a 20 jaar).
→ Inkomsten al meteen, het bouwen is al een attractie met alle ambachten, werkervaringsproject kan ook inkomsten geven.
Beperk het plangebied, houd het kleinschalig.
NMO (61 mln) als eigenaar moet zelf investeren.

Risico's

Ruimtelijke inrichting

Omgeving ambiance nodigen niet uit voor historische setting (dit is géén Guedelon).
Inrichting als park beperkt mogelijkheden voor evenementen; meer openheid rondom de Ruïne.
Te veel bos, wel graag bomen land de randen (windvangers).
Kleine doelgroep; geen grote publiekstrekker;
weinig animo voor historie.

Kosten

Model is niet verantwoord financieerbaar; brengt te weinig op.
Concrete financierder heeft zat eisen t.a.v. inrichting en gebruik, dit knelt met ambities van het model.
Lange looptijd heeft risico dat tussentijds ontwikkeling wordt stopgezet wegend geldgebrek.
Hoge kosten, waar geen reële inkomsten tegenover staan.



Model 4 Kasteel en congrespark Teylingen

Kansen

Donjon

Restaureren, maar niet met moderne bouwstijl.
Nieuwe functie aan Ruïne geven.
Wil zelf wel in Donjon wonen.

Ruimtelijke inrichting

Uitbreiding dorp mag groter, meer woningen.
Wonen, behoefte aan €€.
Koppelen aan dorp (wandelen).
Aansluiten op de Kaag, toerisme/watersport.
Ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe achtertuin Teylingerlaan
→ water.
Zichtlijnen opnemen.
As naar FR. V. Borsele weg (daar ook parkeren).
Plus fietsroute Sassenheim, Oude Hereweg (richting
keukenhof).

Kostendragers

Zorg goed.
Hotel.
Appartementen/wonen.
Landgoedregering.
Museumfunctie, vertel het verhaal van NL/provincie.
NMO

Risico's

Ruimtelijke inrichting

Te gekuntseld.
Te af/te modern.
Eigendomsprobleem, niet marktgericht te
verwerven/te onteigenen.
Bollenland moet gecompenseerd worden,
meenemen in exploitatie.
Niet historisch.
Nieuwe woningen/functies bij bestaande woningen
Teylingerlaan weg (nr6).
Onttrekt de Ruïne aan het zicht en openbaarheid,
dat is nu ook al het probleem.

Kosten

Duur beheer en onderhoud → stem ontwikkeling van
het park af op opbrengsten.
Financiële haalbaarheid.



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

Colofon



Toekomst van de Ruïne van Teylingen

In opdracht van de provincie Zuid Holland
(Contactpersoon dhr V.M. Collette)
en de gemeente Teylingen
(Contactpersoon mw G. Preenen-de Rooij).

Utrecht/Sassenheim Maart 2015



Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur

Frank Stroeken (projectleiding)

Jan Maurits van Linge

Sylvia Schelling

Robert Arends

m.m.v. Margreet Kokshoorn communicatie advies

HaasDesign (grafisch ontwerp)